Envoyé en préfecture le 25/08/2020
Reçu en préfecture le 25/08/2020
Affiché le 26/08/2020
ID : 085-200073260-20200824-A031_2020-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA VENDEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL

ARRETE N°A031/2020

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais

La Présidente de la Communauté de communes,

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, portant création des secteurs d'information sur les sols ;
VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.556-2, L.125-6, L.125-7 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.151-53 10° relatif aux documents figurant en annexe des Plans Locaux d'Urbanisme ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais ;
VU l'arrêté préfectoral n°20-DRCTAJ/1-332 en date du 2 juin 2020 portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS) sur le territoire de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais ;

CONSIDERANT que les activités exercées sur le site « Ancienne décharge de Mareuil-sur-Lay-Dissais » sont à l'origine de pollution des sols et/ou des eaux souterraines ;
CONSIDERANT que la loi oblige, d'une part, l'Etat à informer de façon formelle les utilisateurs du site, de tout risque pour l'environnement ou pour leur santé, et d'autre part, à mettre en œuvre des études et travaux appropriés en cas de changement d'usage des sols ;
CONSIDERANT qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune à ce titre ;

ARRETE :

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : Cette mise à jour a pour effet d'intégrer les annexes suivantes :

- l'arrêté préfectoral n°20-DRCTAJ/1-332 en date du 2 juin 2020 ;
- la fiche du secteur d'information sur les sols portant n°85SIS08652 ;
- la cartographie du secteur.

Envoyé en préfecture le 25/08/2020
Reçu en préfecture le 25/08/2020
Affiché le 26/08/2020
ID : 085-200073260-20200824-A031_2020-AR

Article 3 : Le présent arrêté sera :

- affiché pendant un mois en Mairie de Mareuil-sur-Lay-Dissais et au siège de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral ;
- adressé à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Maire de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais ainsi qu'à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

Article 4 : La mise à jour est effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie de Mareuil-sur-Lay-Dissais, à la Communauté de communes Sud Vendée Littoral, à la Préfecture de Vendée ainsi que sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 5 : Madame la Présidente de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral est chargée de l'exécution du présent arrêté.

A Luçon, le 24 août 2020

La Présidente,
Brigitte HYBERT

Signé par : Brigitte Hybert
Date : 25/08/2020
Qualité : CCM SVL Présidente

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES 85400 VENDÉE SUD VENDÉE LITTORAL

La Présidente,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Ile Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Transmis au contrôle de légalité : 25/08/2020
Publié le 26/08/2020

Vu pour être annexé à l'arrêté
n° A031/2020
du 24/08/2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

Arrêté n°20-DRCTAJ/1- 332
portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire
de la communauté de commune Sud Vendée Littoral

Le Préfet de la Vendée
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L.125-6 et L.125-7, R.125-41 à R.125-47 ;

Vu l'article 173 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols ;

Vu le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des secteurs d'information sur les sols ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 20 janvier 2020 proposant la création de secteurs d'information sur les sols sur les communes de Mareuil-sur-Lay-Dissais, Chaillé-les-Marais, Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine et Luçon ;

Vu l'absence d'avis de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais ;

Vu le courrier de la commune de Chaillé-les-Marais en date du 2 mai 2019 ;

Vu le courrier de la commune de Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine en date du 11 mars 2019 ;

Vu l'absence d'avis de la commune de Luçon ;

Vu l'absence d'avis de la communauté de communes Sud Vendée Littoral ;

Vu l'information des propriétaires concernés par le projet de création de secteurs d'information sur les sols par courriers du 26 septembre 2019 ;

Vu les observations du public recueillies entre le 1er octobre 2019 et le 3 novembre 2019, puis entre le 25 novembre 2019 et le 12 janvier 2020 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 13 février 2020 ;

Considérant que les activités exercées par l'ancienne décharge à Mareuil-sur-lay-Dissais, l'ancienne décharge « la Garenne » à Chaillé-les-Marais, l'ancienne décharge « *terrain de Boutin* » à Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine, deux anciennes décharges situées à *La Petite Bougrelière* à Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine, l'agence d'exploitation d'EDF-GDF (ex usine à gaz) de Luçon sont à l'origine de pollution des sols et/ou des eaux souterraines ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'Etat sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

ARRÊTE :

Article 1 – Généralités

Conformément à l'article R.125-45 du code de l'environnement, les secteurs d'information des sols (SIS) suivants sont créés :

- SIS n°85SIS08652 relatif au site de l'ancienne décharge à Mareuil-sur-Lay-Dissais

- SIS n°85SIS 10801 relatif au site de l'ancienne décharge « *la Garenne* » à Chaillé-les-Marais
- SIS n°85SIS10802 relatif au site de l'ancienne décharge « *terrain de Boutin* » à Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine
- SIS n°85SIS10805 relatif au site de l'ancienne décharge localisée à *La Petite Bougrelière* à Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine
- SIS n°85SIS10806 relatif au site de l'ancienne décharge localisée à *La Petite Bougrelière* à Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine
- SIS n°85SIS10814 relatif au site de l'agence d'exploitation d'EDF-GDF (ex usine à gaz) à Luçon ;

Ces secteurs d'informations des sols sont annexés au présent arrêté préfectoral.

Article 2 – Urbanisme

Les secteurs d'information des sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Les fiches des secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexées au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur des communes de Mareuil-sur-Lay-Dissais, de Chaillé-les-Marais, de Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine et de Luçon.

Article 3 – Notification

Conformément à l'article R.125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié au maire des communes de Mareuil-sur-Lay-Dissais, de Chaillé-les-Marais, de Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine et de Luçon et au président de la communauté de communes Sud Vendée Littoral compétent en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale dont le territoire comprend des secteurs d'information sur les sols mentionnés à l'article 1.

Article 4 – Publicité

Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège des mairies de Mareuil-sur-Lay-Dissais, de Chaillé-les-Marais, de Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine, de Luçon et au siège de la communauté de communes Sud Vendée Littoral.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département de la Vendée.

Article 5 – Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Île-Gloriette - BP 24111 - 44041 Nantes Cedex 1) dans le délai maximal de deux mois suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : https://telerecours.fr.

Article 6 – Application

Le secrétaire général de la préfecture de Vendée, le maire de Mareuil-sur-Lay-Dissais, le maire de Chaillé-les-Marais, le maire de Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine, le maire Luçon, le président de la communauté de communes Sud Vendée Littoral, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Roche sur Yon, le 2 JUIN 2020

Le préfet

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
de la Préfecture de la Vendée

François-Claude PLAISANT

Vu pour être annexé à l'arrêté
n° A031/2020
du 24/08/2020 .

GÉORISQUES

Secteur d'information sur les Sols (SIS)

Identification

Identifiant	85SIS08652
Nom usuel	Ancienne décharge de Mareuil-sur-Lay-Dissais
Adresse	Lieu dit Le Moulin Fleury
Lieu-dit	
Département	VENDEE - 85
Commune principale	MAREUIL SUR LAY DISSAIS - 85135
Caractéristiques du SIS	Le site est une ancienne décharge municipale exploitée entre 1972 et 1991.Ce dépôt est théoriquement destiné à accueillir les déchets ménagers, mais en pratique d'autres déchets ont pu également être déposés. Les types de déchets identifiés pour ce site sont : déchets non dangereux dont des déchets ménagers. Un cours d'eau est situé à 50 m.
Etat technique	Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire
Observations	Le site a été remblayé, mais il convient de conserver la mémoire de ce terrain et pour tout projet d'aménagement de réaliser des investigations sur le sol pour étudier la compatibilité entre l'état du sol et l'usage envisagé.

Références aux inventaires

Organisme	Base	Identifiant	Lien
Etablissement public - BRGM	Base BASIAS	PAL8501582	http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=PAL8501582

Sélection du SIS

Statut	Consultable
Critère de sélection	Terrains concernés à risques potentiels, à diagnostiquer
Commentaires sur la sélection	

Caractéristiques géométriques générales

Coordonnées du centroïde	376564.0 , 6613446.0 (Lambert 93)
Superficie totale	5596 m²
Perimètre total	689 m

Liste parcellaire cadastral

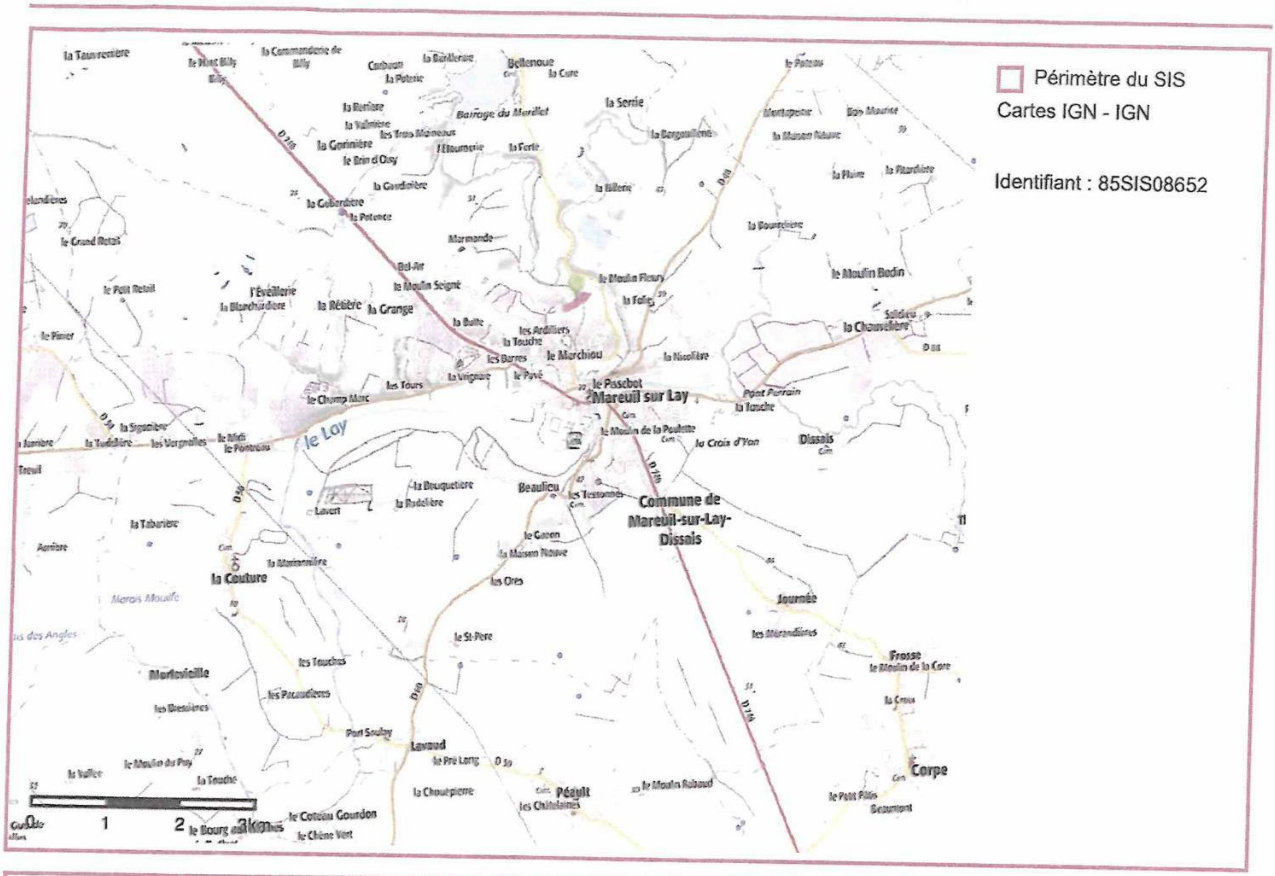
Date de vérification du parcellaire

Commune	Section	Parcelle	Date génération
MAREUIL SUR LAY DISSAIS	0F	200	02/05/2019

Documents

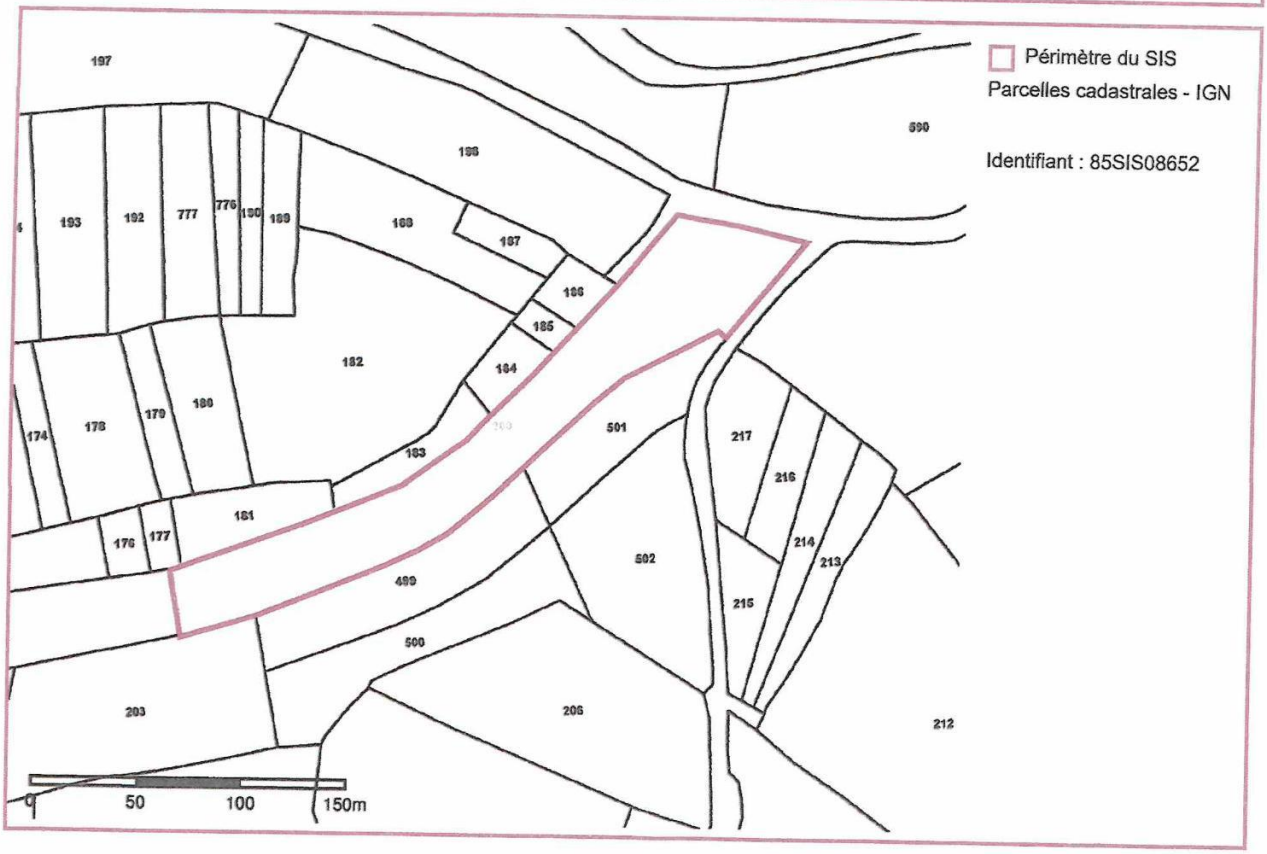
Vu pour être annexé à l'arrêté
n° A031/2020
du 24/08/2020

Cartographie



Périmètre du SIS
Cartes IGN - IGN

Identifiant : 85SIS08652



Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 85SIS08652

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le 17/12/2019
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

EXTRAIT DU COMPTE RENDU DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 12 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi 12 décembre 2019 à 20h07 le conseil communautaire de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral s'est réuni, Rond-Point de la Delphine - RD 746 - lieu-dit les Cordées, sous la présidence de Madame la Présidente, Madame Brigitte HYBERT.
Délégués en exercice : 72

Membres titulaires présents :
BESSAY : Monsieur Jean-Marie SOULARD
CHAILLE LES MARAIS : Messieurs Guy PACAUD et André MASSONNEAU
CHAMPAGNE LES MARAIS : Monsieur Bernard LANDAIS
CHATEAU GUIBERT : Messieurs Bernard LECLERCQ et Michel BREBION
CORPE : Madame Nathalie ARTAILLOU
GRUES : Monsieur James CARDINEAU
LA BRETONNIERE LA CLAYE : Monsieur David MARCHEGAY
LA CAILLERE SAINT HILAIRE : Madame Danielle TRIGATTI
LA FAUTE SUR MER : Monsieur Patrick JOUIN
LA JAUDONNIERE : Monsieur Frédéric DESCHAMPS
LA REORTHE : Monsieur Jean-Claude AUVINET
L'AIGUILLON SUR MER : Monsieur Maurice MILCENT
LAIROUX : Madame Isabelle BAHABANIAN
LE GUE DE VELLUIRE : Monsieur Joseph MARQUIS
LES MAGNILS-REIGNIERS : Monsieur Nicolas VANNIER et Madame Michèle FOEILLET
LES PINEAUX : Monsieur Gérard GUYAU
L'ILE D'ELLE : Madame Hélène ROBIN et Monsieur Joël BLUTEAU
LUÇON : Messieurs Pierre-Guy PERRIER, Daniel GACHET, Francis VRIGNAUD, Loïc NAULEAU, Mesdames Monique RECULEAU, Yveline THIBAUD, et Annie BANBUCK
MAREUIL SUR LAY DISSAIS : Monsieur Daniel VALLOT
MOREILLES : Madame Marie BARRAUD
MOUTIERS SUR LE LAY : Madame Brigitte HYBERT
NALLIERS : Monsieur André BOULOT
PEAULT : Madame Lisiane MOREAU
ROSNAY : Monsieur Jean-Yves CLAUTOUR
SAINT AUBIN LA PLAINE : Monsieur Dominique GAUVREAU
SAINT ETIENNE DE BRILLOUET : Monsieur Jacky MARCHETEAU
SAINT JUIRE CHAMPGILLON : Madame Françoise BAUDRY
SAINT MICHEL-EN-L'HERM : Messieurs Joël BORY, Michel SAGOT et Madame Laurence PEIGNET
SAINTE GEMME LA PLAINE : Monsieur Pierre CAREIL

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le 17/12/2019
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

SAINTE HERMINE : Madame Catherine POUPET
SAINTE PEXINE : Monsieur James GANDRIEAU
SAINTE RADEGONDE DES NOYERS : Monsieur René FROMENT
THIRE : Madame Catherine DENFERD
TRIAIZE : Monsieur Guy BARBOT
VOUILLE LES MARAIS : Monsieur Jacky MOTHAIS

Pouvoirs :
CHAMPAGNE LES MARAIS : Monsieur Patrick HURTAUD ayant donné pouvoir à Monsieur Bernard LANDAIS
LA CHAPELLE THEMER : Monsieur David PELLETIER ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique GAUVREAU
L'AIGUILLON SUR MER : Madame Marie-Agnès MANDIN ayant donné pouvoir à Monsieur Maurice MILCENT
LUÇON : Monsieur Dominique BONNIN ayant donné pouvoir à Monsieur Pierre-Guy PERRIER, Madame Fabienne PARPAILLON ayant donné Madame Yveline THIBAUD et Monsieur François HEDUIN ayant donné pouvoir à Monsieur Daniel GACHET
SAINT DENIS-DU-PAYRE : Monsieur Jean ETIENNE ayant donné pouvoir à Madame Brigitte HYBERT
SAINTE HERMINE : Monsieur Joseph MARTIN ayant donné pouvoir à Madame Catherine POUPET
SAINT JEAN DE BEUGNE : Monsieur Johan GUILBOT ayant donné pouvoir à Madame Catherine DENFERT

Excusés :
CHASNAIS : Monsieur Gérard PRAUD
LA COUTURE : Monsieur Thierry PRIOUZEAU
LA TAILLEE : Madame Pascale ARDOUIN
LA TRANCHE SUR MER : Messieurs Serge KUBRYK, Jacques GAUTIER et Philippe BRULON
LUÇON : Monsieur Arnaud CHARPENTIER et Madame Olivia BERTRAND
MAREUIL SUR LAY DISSAIS : Messieurs Jean-Pierre HOCQ et Jean-Louis ROULEAU
NALLIERS : Madame Françoise LOIZEAU et Monsieur Dany BOIDE
PUYRAVAULT : Monsieur René LEMOINE
SAINT MARTIN LARS EN SAINTE HERMINE : Monsieur Michel LAVAU
SAINTE GEMME LA PLAINE : Monsieur Anthony CHACUN
SAINTE HERMINE : Monsieur Gérard ANDRE

Date de la convocation : le 06 décembre 2019

Nombre de Conseillers présents : 47
Nombre de Conseillers ayant donné POUVOIR : 09
Excusés : 16

Quorum : 37

Nombre de votants : 56

Le quorum étant atteint, Madame Brigitte Hybert ouvre la séance.
La séance débute à 20h07 et se termine à 22h00.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le 17/12/2019
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Madame Catherine POUPET est élue pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

Le Procès-verbal de la séance du 14 novembre 2019 est adopté à l'unanimité par le conseil communautaire.

Madame la Présidente rend compte des décisions prises depuis le Conseil communautaire du 14 novembre 2019.

312_2019_26 URBANISME – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS – ANNEXE 09

Rapporteur : Madame Danielle TRIGATTI

Vu les articles L153-36 et suivants et L153-43 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
Vu l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-DRCTAJ/3-688 en date du 28 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2017-DRCTAJ/3 -842 en date du 26 décembre 2017 approuvant les statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2019 – DRCTAJ/PIEL-244 en date du 23 mai 2019 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais approuvé le 15 novembre 2005 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016 lançant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme et motivant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en 1AU ;
Vu la délibération du conseil communal du 28 juin 2017 sollicitant la reprise de la procédure par la communauté de communes Sud Vendée Littoral ;
Vu la délibération N°112-2018-06 du conseil communautaire du 19 avril 2018 modifiant certains points de la modification N°2 engagée initialement et adaptant les modalités de concertation ;
Vu l'arrêté n° A01/2019 du 16 janvier 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
Vu l'arrêté n° A010/2019 du 6 mars 2019 portant suspension de l'enquête publique ;
Vu l'arrêté n° A028/2019 prescrivant la reprise de l'enquête publique ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu la note explicative du 16 juillet 2019 signée conjointement par Madame la Présidente de l'EPCI et Monsieur le Maire, répondant aux avis des Personnes Publiques Associées, versée au dossier d'enquête publique ;
Vu les rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur du 17 octobre 2019.

Considérant que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été modifié pour prendre en compte les observations des Personnes Publiques Associées et l'avis du Commissaire Enquêteur et la réponse apportée conjointement par la communauté de communes Sud Vendée Littoral et la commune, le 16 juillet 2019.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le 17/12/2019
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Les membres du Conseil communautaire à l'unanimité des votes décident :

- ✓ **DE TIRER** le bilan de concertation de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais ;
- ✓ **D'APPROUVER** le dossier de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais tel qu'il est annexé à la présente ;
- ✓ **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de Mareuil-sur-Lay-Dissais et au siège de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral pendant un mois et d'une mention dans un journal ;
- ✓ **DE DIRE** que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public à la Mairie de Mareuil-sur-Lay-Dissais et à la Préfecture, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- ✓ **DE DIRE** que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mareuil-sur-Lay-Dissais seront exécutoires dès la transmission au Préfet et après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage et insertion dans un journal).

. Fait à Luçon, le 13 décembre 2019

La Présidente,
Brigitte HYBERT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES 85400 VENDÉE SUD VENDÉE LITTORAL

Délibération certifiée exécutoire
Compte tenu de la télétransmission
En sous-préfecture le 17/12/2019
Et de la publication le 17/12/2019

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES 85400 VENDÉE SUD VENDÉE LITTORAL

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Communauté de communes
VENDEE SUD LITTORAL

Modification n° 2
PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de
MAREUIL SUR LAY DISSAIS

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Ce document a été réalisé par :

Alice LE NEDIC, Assistante chargée d'étude

Chantal BARBEAU Urbaniste

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 5
1.1 CONTEXTE GENERAL 5
1.2 OBJET DE LA MODIFICATION ET COLLECTIVITE COMPETENTE POUR MENER LA PROCEDURE 5
1.3 LA PROCEDURE 6
1.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 7
1.5 EVOLUTIONS ENVISAGEES 8
2 NOTICE DE PRESENTATION 9
2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE 9
2.1.1 *Population et logement* 9
2.1.1.1 Evolution démographique 9
2.1.1.2 Typologie du parc de logements existants 10
2.1.1.3 Evolution récente de la construction 11
2.1.1.4 Bilan 12
2.1.2 *Capacité résiduelle d'urbanisation* 15
2.1.2.1 capacités résiduelles des zones au 15
2.1.2.2 Capacité résiduelle de densification des dents creuses 18
2.1.3 *Précisions concernant l'Etat Initial de l'Environnement* 24
2.1.3.1 Occupation des sols / Activité agricole 25
2.1.3.2 Milieux naturels & biodiversité 26
2.1.3.3 Trame verte et bleue 30
2.1.3.4 Cycle de l'eau 31
2.1.3.5 Paysages & patrimoine 33
2.1.3.6 Les Risques naturels présents sur la commune 35
2.1.3.7 Les risques technologiques 36
2.1.4 *synthèse des enjeux environnementaux* 41
2.1.5 *Articulation avec les autres documents applicables sur le territoire* 41
2.1.5.1 Le SCOT Sud Vendée Littoral 41
2.1.5.2 Le SDAGE et les SAGE 41
2.1.5.3 La charte du PNR du Marais Poitevin 42
2.2 OBJETS DE LA MODIFICATION 43
2.2.1 *Justification du choix du secteur a ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la modification* 43
2.2.2 *le secteur de la ponne des noues* 45
2.2.2.1 Evolution du zonage 46
2.2.2.2 Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation 48
2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 48
2.3.1 *analyse des incidences notables prévisibles* 49
2.3.2 *Conclusions* 53
2.4 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 53
2.5 INDICATEURS DE SUIVI 53
3 RESUME NON TECHNIQUE 55
3.1.1 *Preambule : contexte général & procédure* 55
3.1.1.1 Contexte général 55
3.1.1.2 Procédure 55
3.1.2 *Les évolutions envisagées sur le secteur de la ponne des noues* 55
3.1.2.1 justification de la procédure 55
3.1.3 *synthèse des enjeux environnementaux* 57
3.1.4 *Evolutions règlementaires envisagées* 57
3.1.5 *L'analyse des incidences notables prévisibles est la suivante* 62

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3.1.6 *Conclusions..... 66*
3.1.7 *Méthodologie de l'Evaluation environnementale et indicateurs de suivi..... 66*
3.1.7.1 Méthodologie de l'Evaluation environnementale 66
3.1.7.2 Indicateurs de suivi 66

4 ANNEXES..... 67

4.1 ANNEXE 1 : LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU..... 67
4.1.1 *Les évolutions apportées au règlement graphique (zonage)..... 67*
4.1.2 *Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation 69*
4.2 ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES 72

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

1 PREAMBULE

1.1 CONTEXTE GENERAL

La commune de Mareuil sur Lay – Dissais se situe au sud du département de la Vendée, à mi-chemin entre Luçon et la Roche sur Yon, aux portes du marais poitevin. Elle est traversée par le Lay et se situe à l'interface entre le bocage et la plaine de Luçon, ce qui donne une variété de paysages assez significative entre le nord et le sud de la commune.

Le bourg de Mareuil sur Lay s'est développé sur un promontoire, point de passage sur le Lay sur la route reliant Luçon à la Roche sur Yon.

1.2 OBJET DE LA MODIFICATION ET COLLECTIVITE COMPETENTE POUR MENER LA PROCEDURE

La commune de Mareuil sur Lay – Dissais a approuvé son PLU le 15 Novembre 2005, puis il a fait l'objet de révisions simplifiées et de modifications à plusieurs reprises.

La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais a souhaité procéder à une modification de son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Ponne des Noues.

En effet, la commune manque de réserves foncières ouvertes à la construction : elle souhaite donc ouvrir une nouvelle zone à l'habitat dans le secteur de la Ponne des Noues pour maintenir le rythme de production de logements accessibles sur la commune.

Elle souhaite donc valoriser le foncier qu'elle a acquis grâce au portage de l'EPF et pour lequel elle a mené des études de faisabilité et de programmation en 2015.

Ce foncier est actuellement classé en 2AU et situé à la Ponne des Noues à l'Est immédiat du centre-bourg et nécessite donc d'être ouvert à l'urbanisation. L'ensemble du secteur est aujourd'hui propriété de la commune.

Pour ce faire, une procédure de modification du PLU a été lancée qui vise l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (avec mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La commune a délibéré dans ce sens le 20 décembre 2016.

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais appartient à la Communauté de communes « Sud Vendée Littoral » qui rassemble 44 communes. Cette communauté de communes est issue de la fusion de 4 communautés de communes : celle du Pays des Isles du Marais Poitevin, du Pays Mareuillais, du Pays né de la Mer et du Pays de Sainte-Hermine et de la dissolution de certains syndicats mixtes tels que ceux de l'Elimination des Ordures Ménagères (SMEOM), du Pays de Luçon, du Parc Vendée Atlantique, de la Baie de l'Aiguillon Luçon.

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de communes est compétente en matière de plan local d'urbanisme. Toutefois, la mise en place d'un PLUi n'a pas été décidée pour l'instant. Cependant, la Communauté de communes reprend les procédures engagées par les communes à leur demande. Une délibération en date du 27 juillet 2017 décide que la Communauté de communes va achever la procédure.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

1.3 LA PROCEDURE

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
>
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
>
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
>
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

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

La présente procédure a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans, mais qui a fait l'objet d'une acquisition foncière sur l'ensemble de son périmètre par la commune. A ce titre, elle ne relève pas de la procédure de révision.

La procédure vise à modifier le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
>
> *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
>
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
>
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».*

La présente procédure vise notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur une superficie de 2 à 3 ha, ce qui revient à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » au sein de cette zone. **Plus précisément, il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique. L'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une délibération motivée qui a été prise le 20 décembre 2016.**

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Etapes de la procédure	Référence du Code de l'Urbanisme
Délibération motivée sur le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone et justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.	Article L.153-38
Transmission du projet de modification pour avis à l'Autorité environnementale, au titre de l'Evaluation environnementale.	L.104-6
Notification du projet de modification, avant ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (PPA).	Article L.153-40
Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCOT applicable	L.142-4 et L.142-5
Projet de modification soumis à enquête publique.	L.153-41
Approbation du projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA, de l'avis de l'Autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-43

La CDPENAF a émis un avis favorable avec des conditions. Son avis est joint en annexe. Les réponses à cet avis sont portées dans le corps du dossier avec mention de la référence à cet avis.

1.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal est concerné par **le site Natura 2000 FR5410100 – Marais poitevin dans sa limite Sud-Ouest** : la procédure de Modification doit ainsi être **soumise à Evaluation environnementale.**

Ainsi, la présente procédure de Modification est soumise à Evaluation environnementale (article L.104-2 et suivants).

Dans le cas d'une procédure soumise à Evaluation environnementale, l'article L.104-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation :

> *« 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;*
> *2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;*
> *3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »*

L'article L.104-5 précise en outre que :

> *« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »*

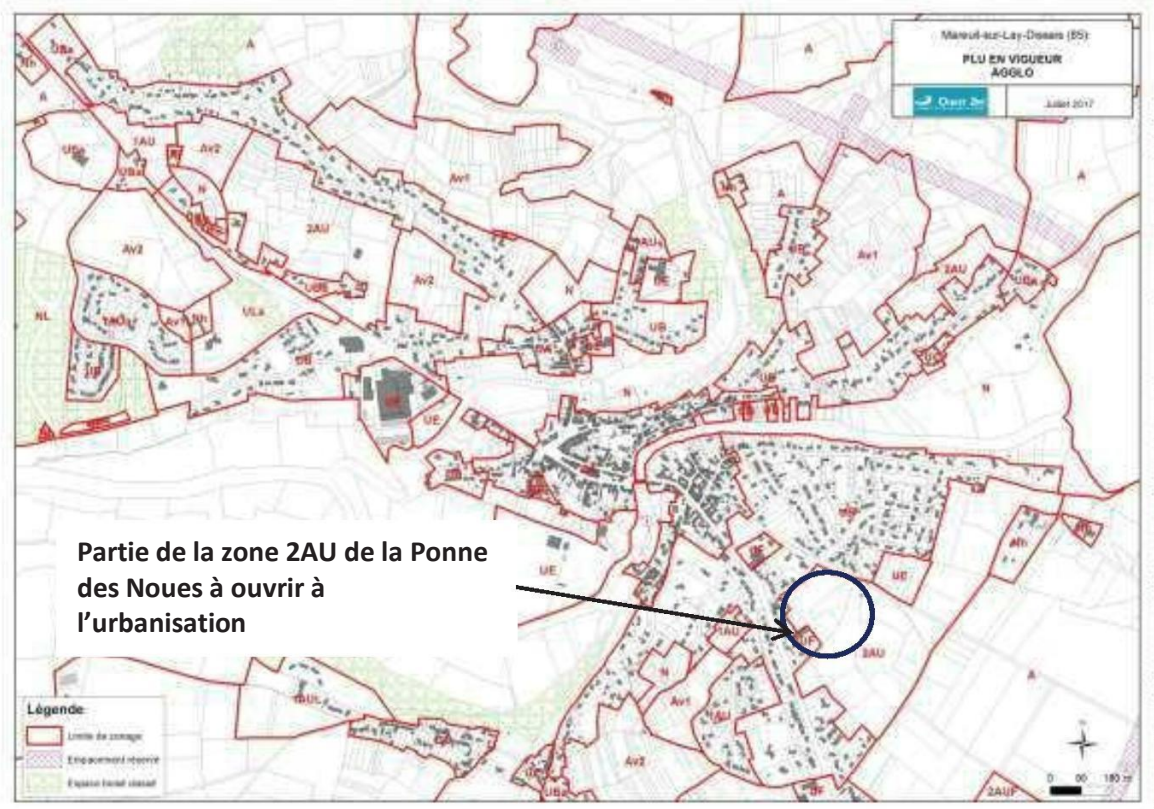
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire a produit sa décision le 8 novembre 2018 et a statué sur le fait que la présente modification n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Sa décision figure dans les pièces annexes.

1.5 EVOLUTIONS ENVISAGEES

La présente modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'un peu moins de 3 ha sur la zone 2AU de la Ponne des Noues.



Le dossier comprend :

- La Notice de présentation, comprenant notamment :
  - Les éléments de contexte ;
  - La justification des choix retenus dans le cadre de la présente procédure ;
  - L'analyse des incidences sur l'environnement générées par les évolutions envisagées.
- Les Annexes, reprenant :
  - Les extraits des pièces modifiées dans le cadre de la présente procédure (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2 NOTICE DE PRÉSENTATION

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler certains éléments de cadrage, liés directement ou indirectement aux évolutions envisagées ou à l'analyse des incidences sur l'environnement.

Outre quelques données générales, les précisions relatives à l'Etat initial de l'environnement (occupation des sols, milieux naturels, paysage…) se concentrent essentiellement sur le périmètre de l'ouverture à l'urbanisation et plus globalement sur le site de la Ponne des Noues.

Dans la mesure où la présente procédure est soumise à Evaluation environnementale, toutes les thématiques de l'Evaluation environnementale sont formellement abordées (y compris en l'absence d'enjeux)[1] : Sols/sous-sols, Cycle de l'eau, Milieux naturels & biodiversité, Paysages & patrimoine, Risques naturels, Risques technologiques, Environnement sonore, Qualité de l'air, Energie, Déchets.

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais se situe dans la partie sud du département de la Vendée, à 23 kilomètres au sud-est de la Roche-sur-Yon et à 40 kilomètres au nord-ouest de Fontenay-le-Comte. Son territoire communal présente une superficie de 2 570 hectares. En 2014, la commune accueille 2 899 habitants[2].

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais appartient à la communauté de communes « Sud Vendée Littoral » qui rassemble 44 communes. Cette communauté de communes est issue de la fusion de 4 communautés de communes : celle du Pays des Isles du Marais Poitevin, du Pays Mareuillais, du Pays né de la Mer et du Pays de Sainte-Hermine et de la dissolution de certains syndicats mixtes tels que ceux de l'Elimination des Ordures Ménagères (SMEOM), du Pays de Luçon, du Parc Vendée Atlantique, de la Baie de l'Aiguillon Luçon.

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler certains éléments de cadrage, liés directement ou indirectement aux évolutions envisagées ou à l'analyse des incidences sur l'environnement.

2.1.1 POPULATION ET LOGEMENT

2.1.1.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune compte **2 906 habitants en 2016**[3], contre 2 783 habitants en 2013 et 2 629 habitants en 2008[4]. Cet accroissement est quasi-exclusivement porté par le solde migratoire.

[1] Liste basée sur le *Guide de l'Evaluation environnementale des documents d'urbanisme* publié par le Commissariat Général au Développement Durable (décembre 2011).

[2] *Donnée communale.*

[3] *ibid*

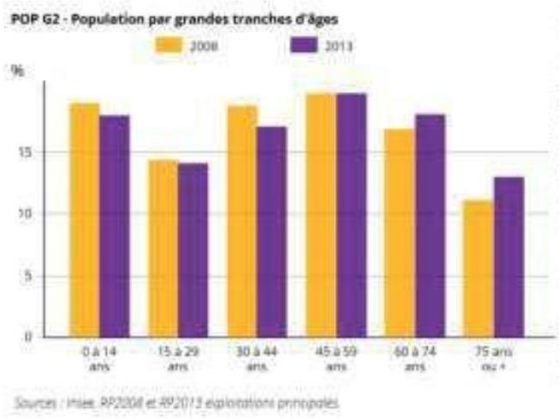
[4] *Source : INSEE RP 2013*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Alors que la variation annuelle moyenne de la population était de **+1,6%/an entre 1999 et 2008** (+352 habitants, soit +39 habitants/an en moyenne), l'accroissement démographique ralentit à +1,1%/an sur la période 2008-2013 (+154 habitants, soit +31 habitants/an en moyenne). Sur la période la plus récente, le rythme démographique s'est à nouveau intensifié : la commune a accueilli 123 habitants **entre 2013 et 2016** (soit +41 habitants par an), la variation annuelle moyenne de la population est de **+1,5%/an**.

Pour mémoire, le PADD du PLU de 2005 se positionnait sur une croissance de l'ordre de 2%/an.

Le graphique ci-contre met en évidence le vieillissement de la population entre 2008 et 2013. Alors que les plus de 60 ans représentaient déjà 28% de la population en 2008, ils représentent 31,1% de la population communale en 2013. Parallèlement, la part des groupes de population plus jeunes diminue (-1,3 points pour la part des moins de 30 ans entre 2008 et 2013). Aussi, en 2013 l'indice de jeunesse est inférieur à 1 (0,7) : la tendance au vieillissement est donc claire.



L'enjeu est donc de maintenir la capacité de renouvellement de la population via une offre adaptée en logements pour attirer les jeunes ménages.

2.1.1.2 TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	**648**	**715**	**939**	**1 033**	**1 043**	**1 264**	**1 385**
Résidences principales	*562*	*594*	*756*	*850*	*868*	*1 088*	*1 163*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*47*	*74*	*94*	*108*	*116*	*82*	*125*
Logements vacants	*39*	*47*	*89*	*75*	*59*	*94*	*97*

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Taux d'évolution du parc de logements						
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Variation absolue	67	224	94	10	221	121
Variation relative	12%	38%	12%	1%	25%	11%
Nombre moyen par an	8	32	12	1	25	17

Poids des Résidences secondaires et logements occasionnels et Logements vacants

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Poids des résidences secondaires et logements occasionnels	8%	12%	12%	13%	13%	8%
Poids des logements vacants	6%	7%	9%	7%	6%	7%

Le parc de logements totalise 1385 unités en 2013 dont 85% de résidences principales.

Les résidences secondaires ont un poids de 8%, en baisse assez notable par rapport aux périodes précédentes, mais pas en unités.

Le parc vacant est relativement stable à 7%.



La taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer pour atteindre **2.3 personnes en 20**13, ce qui corrobore le vieillissement de la population communale.

2.1.1.3 EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

Entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés oscille entre 9 et 56 logements par an. Au total, entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés est de 222, soit une moyenne

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

de 22 logements commencés par an[5] (cf. ci-dessous).

Nombre de nouveaux logements commencés entre 2011 et 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total 2005-2014	Moyenne 2005-2014
Nouveaux logements	56	18	19	9	30	13	23	22	15	17	222	22

Source : SITADEL

Entre 2005 et 2014, avec une moyenne de 22 logements/an.

A ce jour, la production de logements neufs a été assurée à 80% par des opérations municipales, dans les zones 1AU et a abouti à la consommation de l'ordre de 14 hectares (le Grain d'or, Fauchard, Saint-André).

2.1.1.4 BILAN

Pour mémoire, le PADD du PLU de 2005 visait à « Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement » et d'accueillir entre 2005 et 2015, 500 nouveaux habitants, soit une population communale de l'ordre de 2 880 habitants en 2015. La commune accueille 2 906 habitants en 2016.

« *Ces évolutions[6], plus importantes que celles prévues au PLU de 2005, ont été accompagnées d'aménagements du service public, répondant à cette demande et prévoyant l'avenir pour maintenir cette augmentation :*

- *Mise aux normes de la station d'épuration pour atteindre une capacité d'équivalents habitants de 3 500. A ce jour, la mise en réseaux, conformément au plan de zonage de l'assainissement collectif est terminée et la station fonctionne sur la base de 2 500 équivalents habitants. Il reste donc de la marge pour l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement sur la zone 2AU que nous proposons pour la modification de zonage en 1AU.*
- *Agrandissement de l'école privée avec la construction de nouveaux locaux*
- *Construction d'un restaurant scolaire, avec ouverture au 01/09/2017, qui va permettre à l'école publique de bénéficier de nouvelles salles de cours.*
- *Construction de la maison des associations permettant le bon fonctionnement de ces dernières ;*
- *Construction du centre de loisirs intercommunal permettant l'accueil des enfants des jeunes couples,*
- *Construction d'une crèche privée répondant aux besoins des familles.* »

[5] *Données Sitadel*

[6] *Source : Extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 20/12/16*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Le rythme annuel moyen à échéance 10 ans était fixé à 32 logements par an pour un rythme effectif sur la période 2006-2016 de 15 logements par an (avec 6 logements par an sur les années 2014 et 2015, qui accentuent la moyenne à la baisse).

Aux vues des rythmes de production des logements neufs antérieurs, il est raisonnable de tabler sur un rythme futur inférieur à celui du PADD, soit 15 logements par an pour les 5 années qui viennent soit 75 logements nouveaux.

Les objectifs affichés par le PADD de 2005 en termes de programmation de logements contenaient les orientations suivantes :

- *« Le rythme d'évolution de l'urbanisation est étroitement lié à l'extension du réseau d'assainissement et des conditions de circulation : cela implique une maîtrise du développement urbain en conséquence, notamment en identifiant les espaces de développement prioritaires, à savoir :*

  1°) Saint André, le Pré Fauchard, Dissais et Journée identifiés en zone 1 AU

  2°) la Ponne des Noues en 2 AU

  3°) Les Ardilliers- les Touches en 2 AU. »

- *« L'offre foncière doit, de plus, être suffisamment abondante pour ne pas générer de pression ou de rétention foncière. »*

- *« Assurer une offre diversifiée en logement créant du même coup une plus grande diversité de la population à travers des programmes de densité différenciée de l'habitat. Cette densité est décroissante à partir du centre bourg vers sa périphérie. Les possibilités dans le bourg de Dissais et à Journée contribuent à cette diversité. »*

La commune n'est pas couverte par un SCOT opposable avec lequel le PLU devrait être compatible.

Par ailleurs, depuis l'année d'approbation du PLU (2005), des projets d'urbanisation des zones AU pour des opérations de construction de logements ont été réalisés sur le territoire communal :

- Le quartier de la Fontaine, situé au sud-est du bourg de la commune, a consommé la zone 1AU de 5 hectares. 33 nouveaux logements ont été réalisés.
- Rue Théodore Priouzeau, la zone 1AU située au nord du bourg de la commune, a consommé 1,3 hectare.
- Le quartier Saint-André, zone 1AUa, a consommé 6,2 hectares pour la réalisation de 37 logements.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

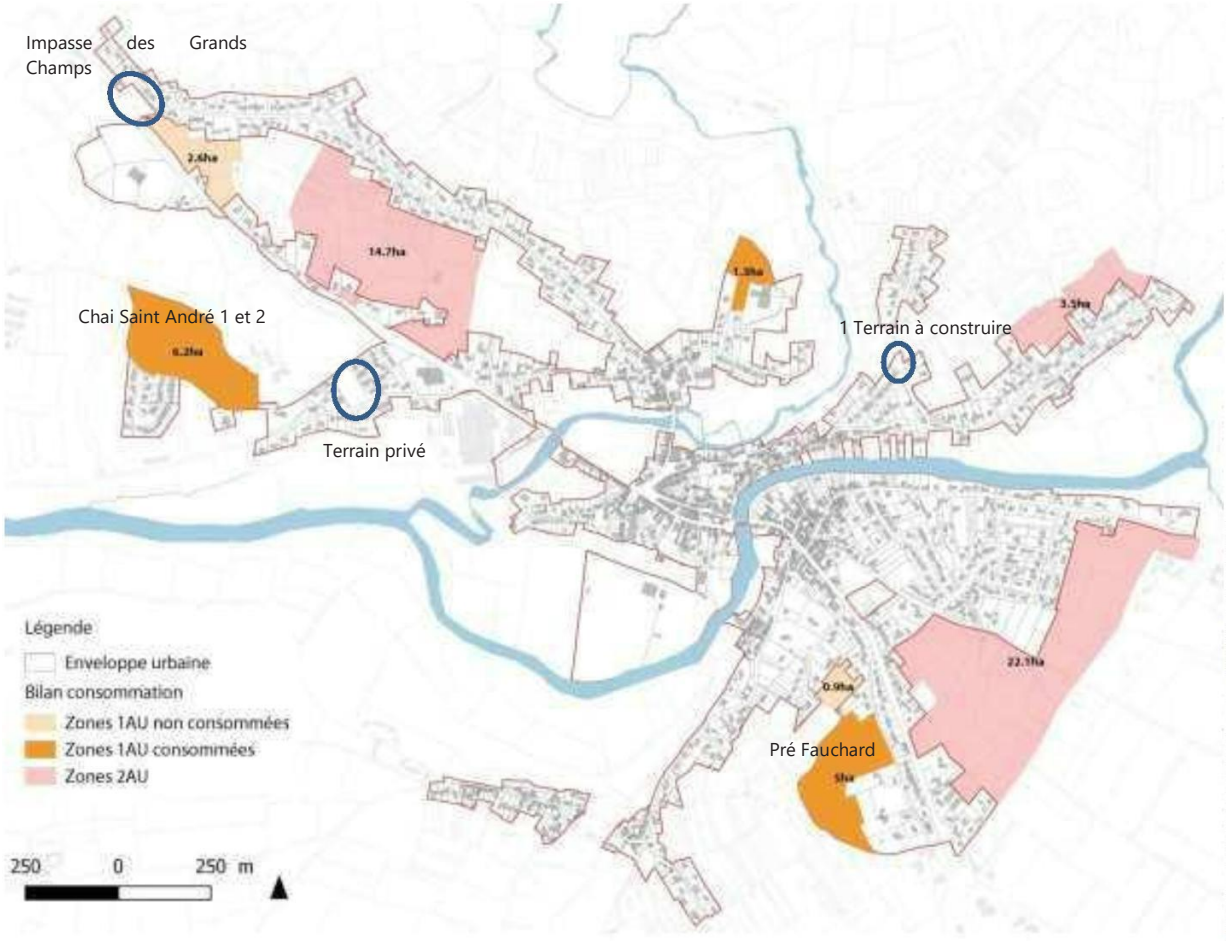
Cette urbanisation correspond à la consommation de 12,5 hectares en zone 1AU, en extension directe du tissu urbanisé de la commune. Une grande partie des logements réalisés dans les zones 1AU au cours des 10 dernières années correspond à des logements de type individuel pur ou groupés.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.2 CAPACITE RESIDUELLE D'URBANISATION

2.1.2.1 CAPACITES RESIDUELLES DES ZONES AU

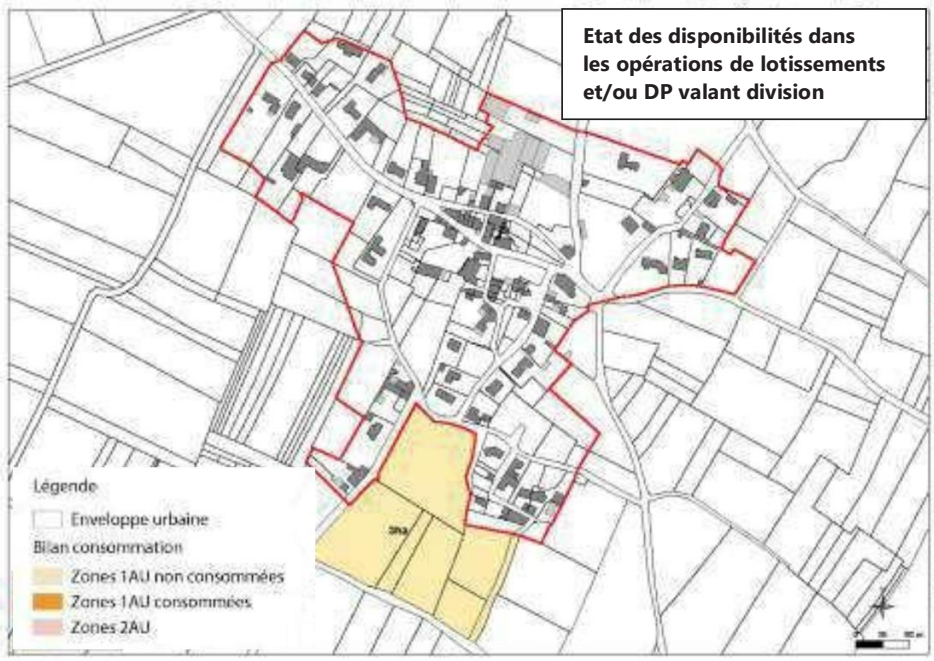
Etat des disponibilités dans les opérations de lotissements et/ou DP valant division

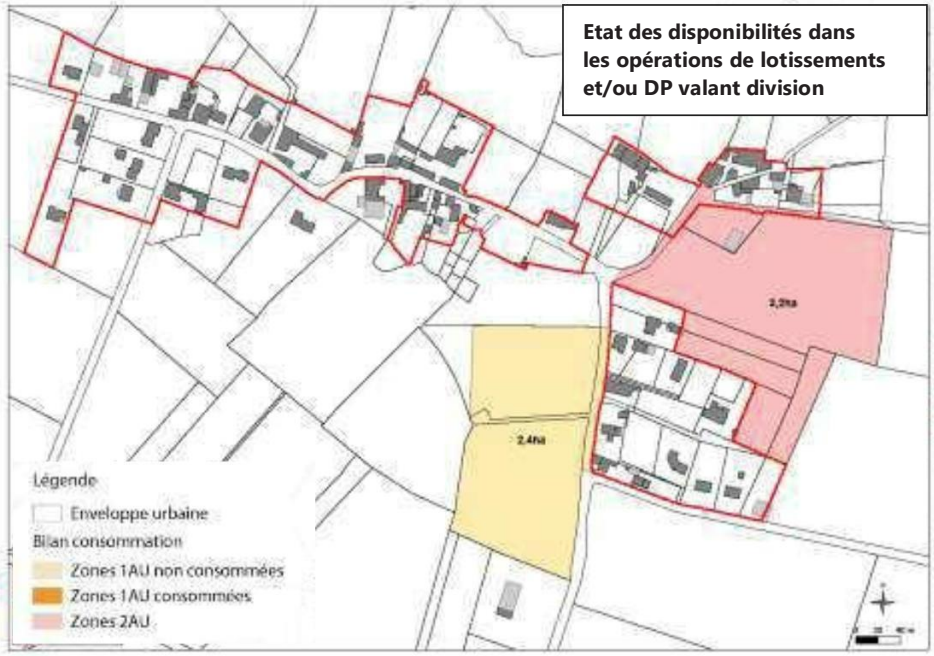


NB : les zones 2AU ont été identifiées dans le PLU approuvé en 2005 et ont donc plus de 9 ans. Leur ouverture à l'urbanisation relève des dispositions de l'article L .153-31 (voir page 5) et doit donc s'effectuée via une révision du PLU, exceptée pour le site de la Ponne des Noues propriété de la commune.

Les zones 2AU non maitrisées sont considérées comme non disponibles en tant que gisement foncier.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE





A ce jour, sur le territoire de la commune, l'offre des terrains disponibles à l'urbanisation est faible et insuffisante pour répondre aux demandes.

Sur les lotissements communaux, il reste uniquement :

- Le Pré Fauchard 2 : un seul terrain, actuellement convoité par un acquéreur potentiel
- Le Chai de Saint André 2 : il reste 6 parcelles, faisant l'objet d'une contrainte, à savoir un dénivellement important nécessitant un surcout pour les acquéreurs lors de la construction. Pour faciliter leur commercialisation, le Conseil Municipal a délibéré, lors de sa séance du 05/12/2017, pour diminuer le prix de cession de 30%.

Le dernier lotissement privé « le Fief du Bois », d'une contenance de 10 parcelles, est commercialisé pour 9 de ses lots.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Précisions apportées en réponse à la CDPENAF : Le secteur relictuel du « Pré Fauchard » n'a pas été pris en compte dans le potentiel urbanisable. En effet, ce secteur dispose d'une superficie inférieure à 1 hectare ce qui ne permet pas le dépôt d'un Permis d'Aménager puisque le PLU actuel impose que la surface à aménager soit au moins égale à 1 hectare. En outre le secteur fait l'objet d'une très forte dureté foncière.

En effet, la Mairie de Mareuil-sur-Lay-Dissais a souhaitée acquérir ces parcelles afin d'intégrer celles-ci au lotissement voisin, mais deux problèmes sont survenus :

- Prix de vente des parcelles trop élevées (environ 44 euros le m²),
- Problème de succession.

2 autres terrains sont en cours d'aménagement route de Beaulieu et de Champ Saint Père pour 8 parcelles dont 3 sont déjà vendues.

Environ 13 lots restent cessibles dans les lotissements publics et privés existants à la date d'aout 2018, soit un peu moins d'une année de production moyenne de logements neufs.

Concernant les zones 1 AU ouvertes à l'urbanisation qui restent non aménagées :

Le secteur de Journée a fait l'objet d'un échec. Un opérateur, qui, par prudence, n'avait pas procédé à l'acquisition du foncier a déposé un projet de lotissement. N'ayant fait l'objet d'aucune vente de parcelle dans le délai imparti, le permis de lotir est caduc depuis plusieurs années et le contexte règlementaire (loi ALUR, futur SCOT) fait que le classement de ce secteur en zone 1AU sera très certainement remis en cause dans le cadre d'une révision globale du PLU ou de l'élaboration du PLUi.

Quant à la zone 1AU des Ardilliers, là aussi un investisseur privé avait lancé une procédure de lotissement. Faute de vente dans les délais impartis, le permis est devenu caduc. La municipalité n'envisage cependant pas de se positionner sur ce secteur pour les raisons suivantes :

- Cout du foncier trop élevé pour répondre aux objectifs de produire du logement abordable
- Besoin d'une pompe de relevage en raison de la topographie
- Besoin d'un aménagement de sécurité sur la route des Ardillers.

Ce secteur appelé secteur de la Butte dans l'avis de la CDPENAF est insuffisamment desservi par le réseau incendie et a motivé un avis défavorable à un permis d'aménager récent. Toutefois, ce secteur se situe sur une offre plus classique que celle qui est envisagée sur la Ponne des Noues et les deux projets doivent être complémentaires. Par ailleurs, aux vues des objectifs de production de logements confirmés par le positionnement de la commune à l'échelle du SCOT, les deux projets sont envisageables sur le court – moyen terme.

La zone 1AU de Dissais est dotée d'une OAP qualitative en raison de sa proximité avec l'église et le cœur de ce petit bourg, que les opérateurs classiques ne veulent pas porter.

Ces trois secteurs 1AU ne sont pas disponibles pour mener à bien l'objectif de produire du logement abordable. Rappelons en outre que le règlement du PLU prévoit que les opérations

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

d'aménagement prévues dans les zones 1AU doivent avoir une superficie minimale de 1 ha : il existe effectivement une zone 1AU relictuelle inférieure à 1 ha au Pré Fauchard.

Concernant les secteurs 1AU de Journée et de Dissais, et pour faire suite à l'avis de la CDPENAF, ces secteurs sont destinés à être remis en cause dans le cadre d'une révision du PLU où de l'élaboration d'un PLUi. Ils ne bénéficient pas d'assainissement collectif.

2.1.2.2 CAPACITE RESIDUELLE DE DENSIFICATION DES DENTS CREUSES

L'analyse du potentiel foncier de la commune a été effectuée à l'appui des zonages du PLU en vigueur sur le bourg de Mareuil ainsi qu'à Dissais et Journée. L'enveloppe urbaine ainsi analysée correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu comprenant notamment les lotissements viabilisés à la date d'aujourd'hui : juin 2017).

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

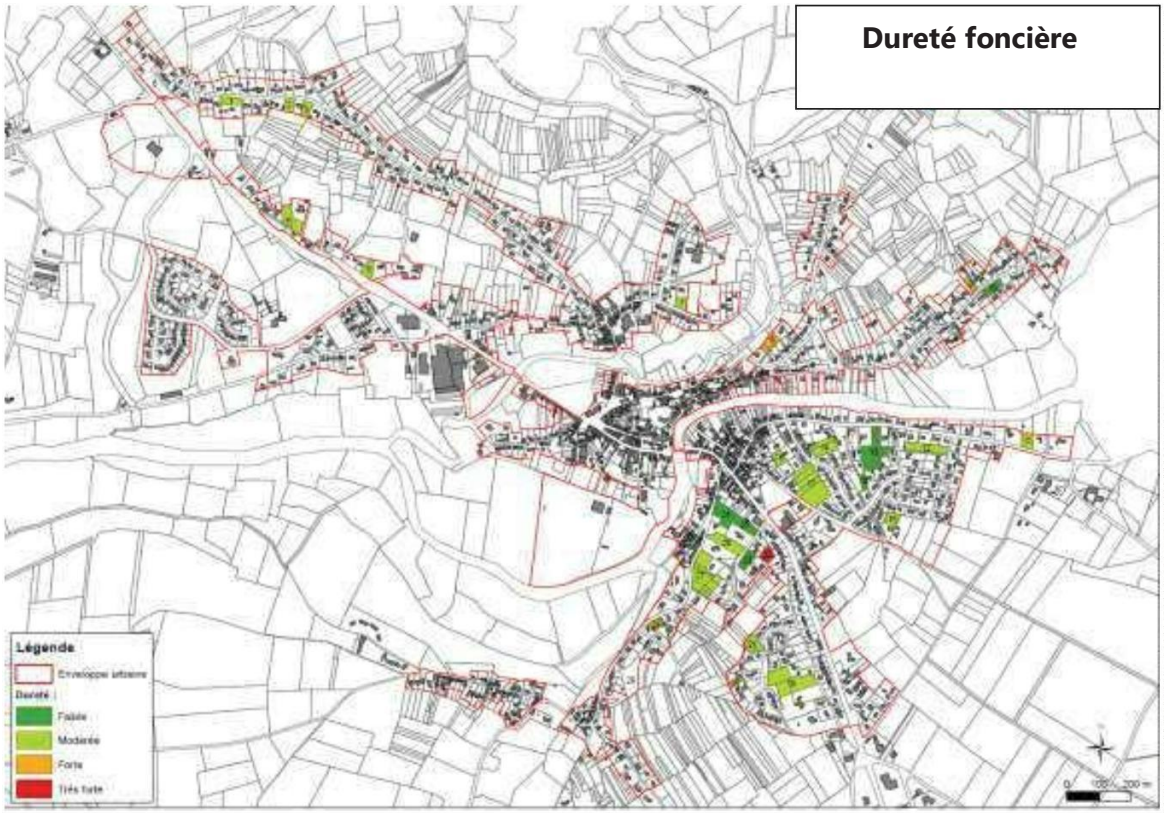
Au sein de l'enveloppe urbaine, 3 types de gisements fonciers ont été identifiés et analysés en lien avec la commune :

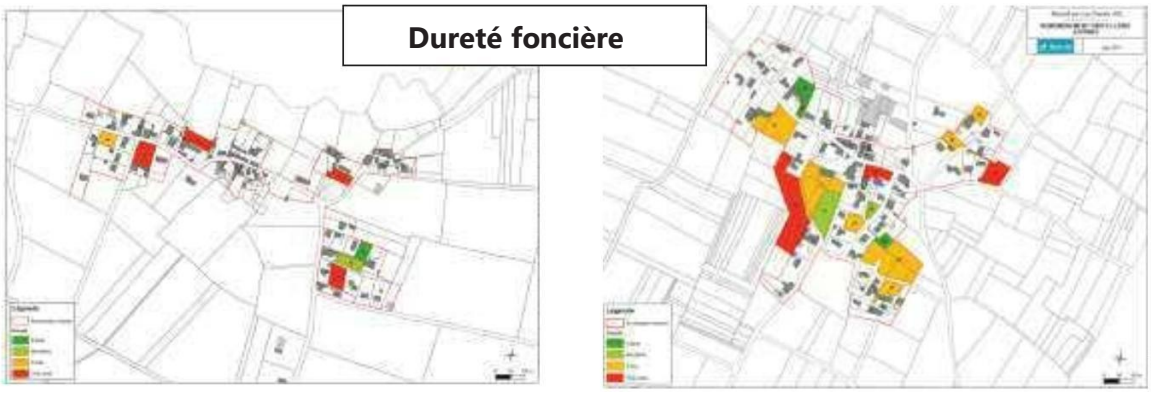
- **Lots des lotissements** : voir ci-avant.

- **Remembrement (division/regroupement) parcellaire** : Le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux dents creuses, aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que remembrement parcellaire peuvent concerner une parcelle unique de grande taille divisible ou le regroupement de plusieurs découpages parcellaires.

- **Potentiel non exploitable** : Cette catégorie comprend les parcelles à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : usage de parking, terrain de sport, espaces publics, espaces dédiés aux équipements...

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE





Bilan des surfaces concernées selon leur dureté foncière :

Dureté fonciière	Très forte	Forte	Modérée	Faible	Nombre de logements potentiels	Total
Mareuil	0,16	0,35	5,41	1,71	22	**29,63**
Dissais	0,57	0,09	0,12	0,09	1	**1,87**
Journée	1,04	1,88	0,37	0,24	3	**6,53**
Total	**1,77**	**2,32**	**5,9**	**2,04**	**26**	**12,03**

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Dans un second temps, leur dureté foncière a été évaluée par les élus sur la base de plusieurs critères :

- Confirmation du caractère constructible (absence de contraintes physiques : exemple d'un fort dénivelé)
- Evaluation de la dureté foncière des parcelles et / ou ilots qui restent constructibles :
  - Division en cours ou connaissance des intentions du propriétaire pour le court ou moyen terme = **faible dureté foncière**, mobilisable à l'horizon 5 ans. Une taille minimale de lot de 850 m2 a été appliquée pour évaluer la capacité d'accueil des parcelles concernées, le nombre de lot obtenu a été arrondi à l'unité inférieure compte tenu de la pression foncière modérée qui intervient sur le territoire.
  - Foncier facilement aménageable, faible morcellement du foncier mais méconnaissance des intentions du ou des propriétaires = **dureté foncière modérée** considéré comme non mobilisable dans les 5 ans à venir.
  - Morcellement foncier, opposition du ou des propriétaires, autres contraintes = **forte dureté foncière** (non comptabilisable pour les 5 ans à venir).
  - **Très forte dureté foncière** (non comptabilisé pour les 5 ans à venir). Les parcelles classées « très forte dureté foncière » représentent 1,7 ha et correspondent globalement à des parcs, vignes, jardins et parcelles en « second rideau » par rapport à des zones 1AU. Ces fonds de jardins ne disposent pas d'accès permettant d'imaginer une densification en arrière. De plus, ces parcelles sont difficilement aménageables du fait d'une topographie contraignante. Ce classement en « très forte dureté foncière » résulte, comme pour les autres catégories de dureté foncière, d'une évaluation menée par les élus en fonction de leurs connaissances des propriétaires concernés. En effet, les propriétaires interrogés ne sont pas décidés à aménager leurs fonds de jardins, ni à vendre ce qui limitera considérablement la possibilité d'une future urbanisation.

Un nombre de logements réalisables a ensuite été affecté aux gisements fonciers de faible dureté foncière et de dureté foncière modérée.

L'analyse des gisements fonciers a permis d'identifier **une surface totale de 12 ha au total dont 2.4 ha principalement situés à Mareuil apparaissent mobilisables.** Le gisement foncier des remembrements est soumis à une dureté foncière modérée liée à la nécessité de regroupement entre plusieurs propriétaires, cette dureté foncière est à considérer comme non mobilisable sur le court et moyen terme. Ainsi le gisement facilement mobilisable est évalué à **un potentiel de 26 logements**.

Au final, le potentiel en logements théorique des différents gisements fonciers est le suivant :

- Lotissements en cours : 13 logements
- Capacité résiduelle dans l'enveloppe urbaine : 26 logements

Soit un total de 39 logements ou une réserve théorique de 2.5 années à mettre en parallèle d'un besoin de l'ordre de 75 logements pour les 5 prochaines années.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

« La commune[7] considère son intervention nécessaire pour fluidifier le marché immobilier et pour continuer d'offrir des logements aux primo-accédant. Sur le résiduel constructible (dents creuses en zones U et 1AU), la commune ne dispose d'aucune réserve foncière.»

Rappel sur la justification de la très forte dureté foncière :

Les parcelles classées « très forte dureté foncière » pour 1.7 ha correspondent globalement à des parcs, vignes, jardins et parcelles en « second rideau » par rapport à des zones 1AU. Ces fonds de jardins ne disposent pas d'accès permettant d'imaginer une densification en arrière. De plus, ces parcelles sont difficilement aménageables du fait d'une topographie contraignante.

Le classement en « très forte dureté foncière » résulte, comme pour les autres catégories de dureté foncière, d'une évaluation menée par les élus en fonction de leurs connaissances des propriétaires concernés. En effet, les propriétaires interrogés ne sont pas décidés à aménager leurs fonds de jardins, ni à vendre.

[7] *Source : Extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 20/12/16.*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Rappel de la réponse à la CDPENAF sur l'impossibilité de mobiliser les secteurs 1AU existants :

Le secteur de « La Ponne des Noues » prévoyait à l'origine l'ouverture à urbanisation d'une surface d'environ 13 hectares (en phasage). Aujourd'hui, compte tenu des contraintes réglementaires, l'ouverture à urbanisation est limitée 2,65 hectares en réponse à l'évaluation des besoins en logements sur la commune à échéance 3 à 5 ans.

Ci-dessous, l'état des lieux du taux de remplissage des lotissements publics et privés actualisé :

- Le Pré Fauchard 2 : un seul terrain, actuellement convoité par un acquéreur potentiel,
- Le Chai de Saint André 2 : il reste 5 parcelles, faisant l'objet d'une contrainte, à savoir un dénivellement important nécessitant un surcout pour les acquéreurs lors de la construction. Pour faciliter leur commercialisation, le Conseil Municipal a délibéré, lors de sa séance du 05/12/2017, pour diminuer le prix de cession de 30%,
- Le dernier lotissement privé « le Fief du Bois », d'une contenance de 10 parcelles, est commercialisé en totalité.
- 2 autres terrains sont en cours d'aménagement route de Beaulieu et de Champ Saint Père pour 8 parcelles dont 5 sont déjà vendues.

Environ 9 lots restent cessibles dans les lotissements publics et privés existants à la date juillet 2019, soit moins d'une année de production moyenne de logements neufs.

Pour ce qui concerne les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation qui restent non aménagées :

- Le secteur de Journée a fait l'objet d'un échec. Un opérateur, qui, par prudence, n'avait pas procédé à l'acquisition du foncier a déposé un projet de lotissement. N'ayant fait l'objet d'aucune vente de parcelle dans le délai imparti, le permis de lotir est caduc depuis plusieurs années et le contexte règlementaire (loi ALUR, futur SCOT) fait que le classement de ce secteur en zone 1AU sera très certainement remis en cause dans le cadre d'une révision globale du PLU ou de l'élaboration du PLUi.

- Sur la zone 1AU des Ardilliers, là aussi un investisseur privé avait lancé une procédure de lotissement. Faute de vente dans les délais impartis, le permis est devenu caduc. Un nouveau permis d'aménagé a été déposé en 2018 et a fait l'objet d'un refus suite à l'avis défavorable du SDIS concernant la desserte incendie. Par ailleurs, la municipalité n'envisage pas de se positionner sur ce secteur pour les raisons suivantes :
  - ü Cout du foncier trop élevé pour répondre aux objectifs de produire du logement abordable,
  - ü Besoin d'une pompe de relevage en raison de la topographie,

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

- Problématique de la desserte incendie,
- Besoin d'un aménagement de sécurité sur la route des Ardillers.

· La zone 1AU de Dissais est dotée d'une OAP qualitative en raison de sa proximité avec l'église et le cœur de ce petit bourg, que les opérateurs classiques ne veulent pas porter.

En ce sens, Monsieur Le Maire est favorable à une fermeture des zones 1AU de Journée et Dissais dans le cadre du futur PLUi Sud Vendée Littoral. En effet, ces deux zones ne sont plus cohérentes avec les objectifs de la Loi ALUR. De plus, ces dernières ne disposent pas d'assainissement collectif.

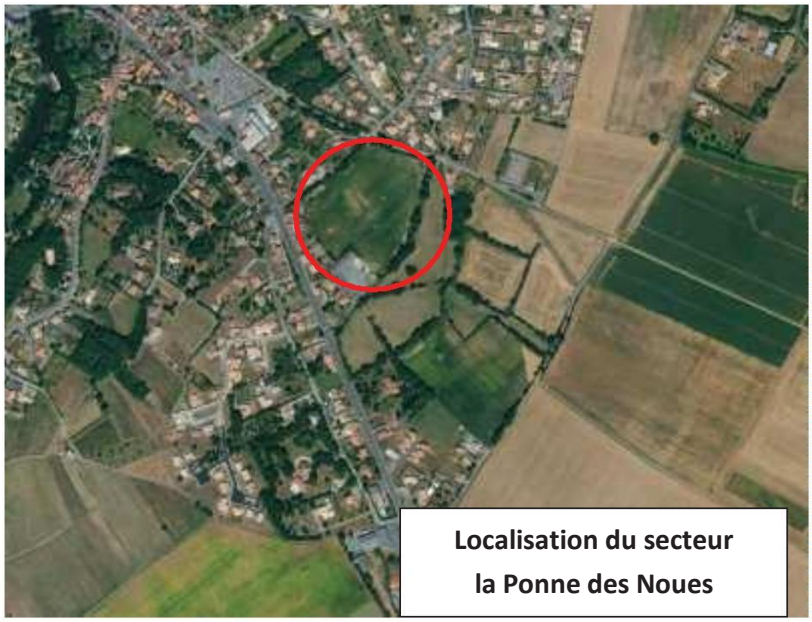
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.3 PRECISIONS CONCERNANT L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les précisions relatives à l'Etat initial de l'environnement portent sur le secteur qui fait l'objet de la présente Modification. Seules les thématiques présentant des enjeux particuliers sont évoquées. L'Etat initial s'appuie largement sur les études de faisabilité du projet[8] de 2015. La maitrise foncière globale du site a permis d'en maitriser les modifications.

L'approche s'inscrit dans la logique « Eviter-Réduire-Compenser ».





Source : 2013 - Géoportail

[8] *SAET : Etudes préliminaires – Janvier 2015*
GMI – GEOUEST : Diagnostic environnemental et contexte Loi sur l'Eau – Janvier 2015
ADAUC : Etudes préliminaires – Janvier 2015

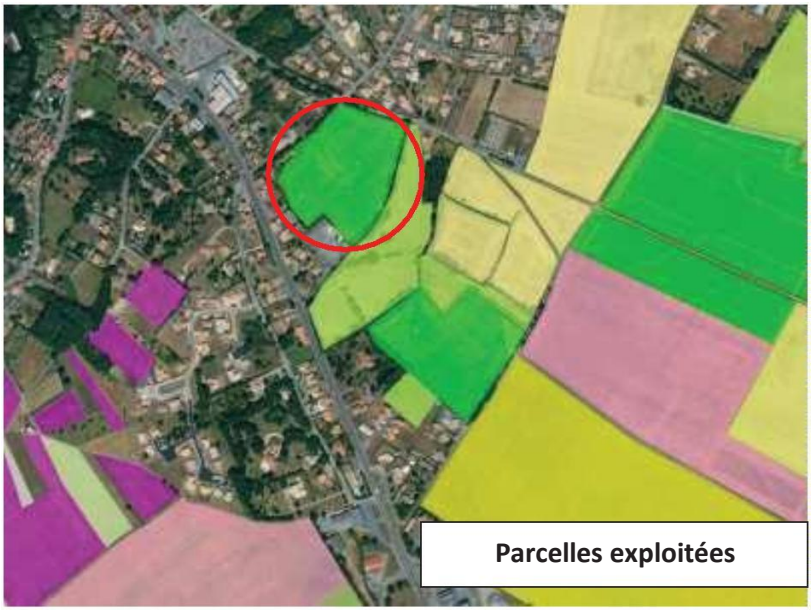
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.3.1 OCCUPATION DES SOLS / ACTIVITE AGRICOLE

Le site de la Ponne des Noues a un usage agricole. Il s'inscrit dans un environnement encore bocager qui contraste avec les grandes parcelles ouvertes riveraines.

Le site de la Ponne des Noues a fait l'objet d'une acquisition soit par la commune soit par l'EPF qui ont donné lieu à des indemnités d'éviction pour les agriculteurs concernés qui occupent aujourd'hui les parcelles à titre précaire.

L'enjeu agricole est donc réduit à l'organisation de la prise de possession en fonction des dates de récolte pour les exploitants en place.



Source : RPG 2016 – Géoportail

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.3.2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Sur le plan des milieux naturels, la commune est concernée par :

Les haies les plus denses sont situées à l'intérieur du site. Il s'agit d'un bocage à chênes et à frênes.

Un inventaire des zones humides a été effectué (voir chapitre correspondant et document annexe).



Un site NATURA 2000 (FR5200659) « Marais poitevin » :

Le site Natura 2000 du Marais poitevin est désigné au titre de la Directive Oiseaux de 1979 et au titre de la Directive habitats de 1992.

Le site couvre 68 300 ha et se répartit sur deux régions : les Pays de la Loire et le Poitou-Charentes et trois départements : la Vendée, les Deux-Sèvres et la Charente-Maritime, avec un total et 113 communes.

Il s'intègre en grande partie dans la zone humide du Marais poitevin.

La commune de Mareuil est concernée par l'amont du site : les marais qui bordent les méandres du Lay, limitrophes de la commune de Couture.

Au total, 25 habitats naturels, 59 espèces inscrits à la Directive habitats et 55 espèces d'oiseaux inscrites à la Directive Oiseaux justifient la désignation du site Natura 2000 du Marais poitevin :

- 7 habitats des vasières et fourrés halophiles de la Baie de l'Aiguillon et de l'estuaire du Lay

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

- la lagune : à la Belle-Henriette et au marais de Gâtineau

- 6 habitats dunaires depuis les laisses de mer à la forêt de Chênes verts, en passant par la dune mobile et la dune stabilisée

- la prairie sub-hablophile thermo-atlantique qui caractérise les marais ouverts arrière-littoraux

- les forêts alluviales des marais mouillés soumis aux crues hivernales

- l'ensemble du réseau hydraulique

- les pelouses calcaires et prairies mésophiles de fauches, situées sur les coteaux des vallées et îles calcaires

- les mégaphorbiaies eutrophe qui correspondent aux friches herbacées hygrophiles des marais mouillés tourbeux

- les tourbières alcalines

Le document d'objectifs a été validé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2003

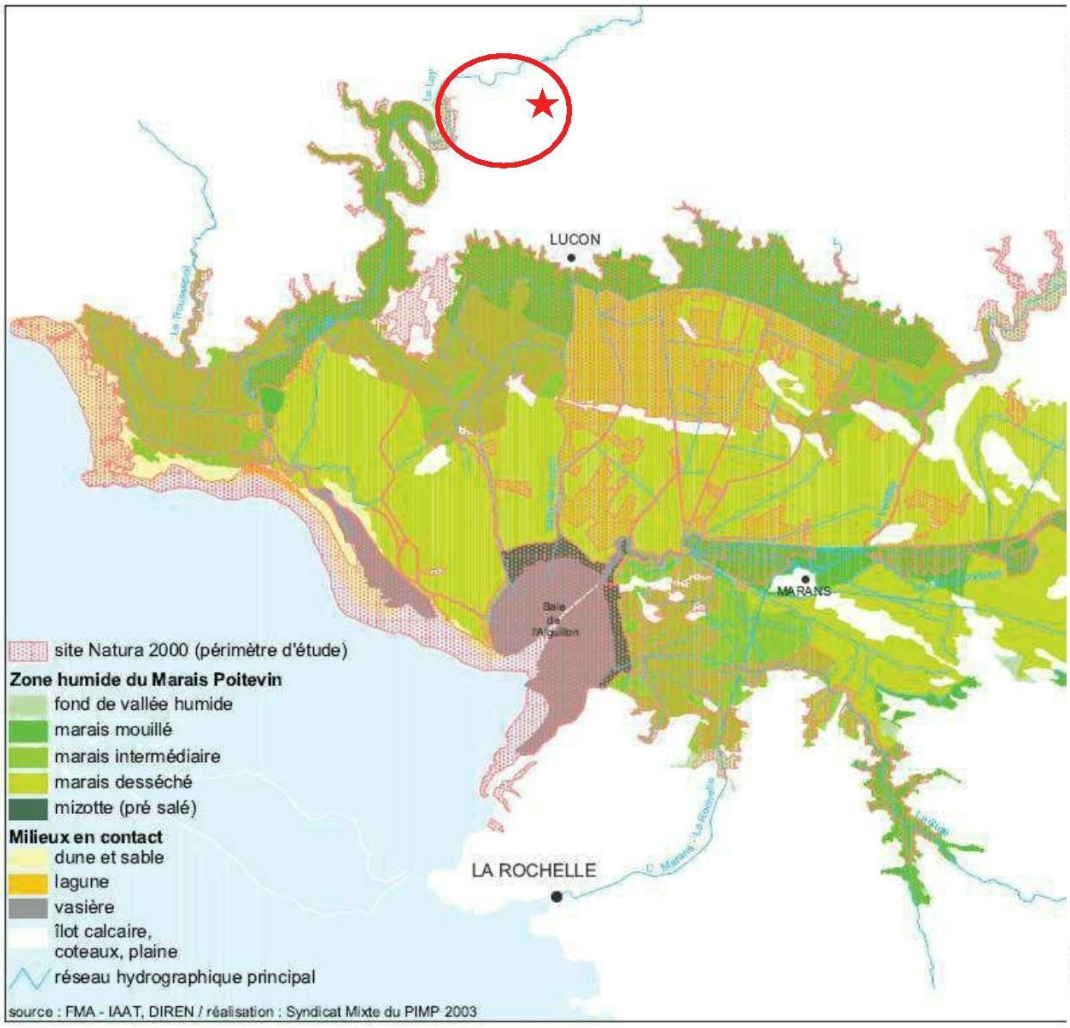
Ce document est décliné en 48 fiches actions.

Il est toujours en vigueur et a fait l'objet d'une évaluation produite en 2015 par l'EPMP et est en cours de révision. Les enjeux actualisés devraient être définis d'ici la fin 2018.

A l'échelle de Mareuil-sur-Lay-Dissais, le périmètre NATURA 2000 porte sur le fond de vallée humide du Lay. Le site objet de la modification est distant de 2.9 km du périmètre du site NATURA 2000.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Typologie de la zone humide du Marais Poitevin et site Natura 2000





Source : Géoportail

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Deux ZNIEFF :

- Une ZNIEFF de type 1 : « Marais dulcicole de la Bretonnière et ses coteaux » (520013141). Le périmètre de cette ZNIEFF s'inscrit principalement dans celui de la zone Natura 2000 et se situe donc aussi au sud-ouest du territoire communal de Mareuil-sur-Lay-Dissais.

- Une ZNIEFF de type 1 : « Vallée de la Doulaye » (520616249). Le périmètre de cette ZNIEFF est localisé en deux parties sur la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais. La première se trouve dans la partie sud-ouest du territoire et une seconde partie est localisée au nord-est du centre-ville.



Source : Géoportail

Plus précisément, la situation du secteur de la Ponne des Noues par rapport aux ZNIEFF de type I et II est la suivante :

Distance la plus proche à vol d'oiseau entre le secteur à ouvrir à l'urbanisation et les zones de protection	ZNIEFF « Vallée de la Douaye »	ZNIEFF « Marais Ducicole de la Bretonnière et ses coteaux »
Secteur de la Ponne des Noues	1,9 km	2,9 km

* Distances mesurées à partir de Géoportail

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation par la présente procédure est situé en prolongement de l'enveloppe urbaine et en-dehors des zones de protection listées précédemment (cf. photos aériennes ci-avant). Au regard des types de milieux rencontrés et des dispositions applicables aux zones humides, aucune incidence notable prévisible n'est à attendre de la Modification du PLU sur le site NATURA 2000.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.3.3 TRAME VERTE ET BLEUE

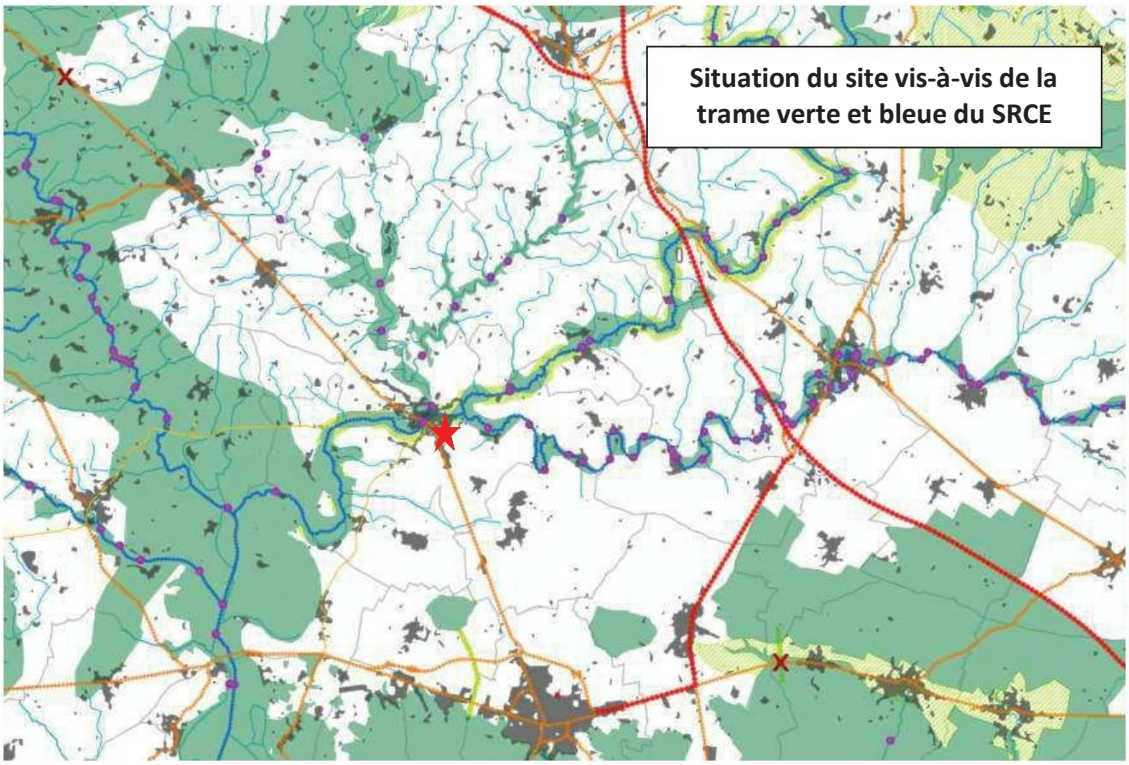
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015.

Il a défini, à son échelle, différentes trames et sous trames et des mesures de préservation assorties.

Le site de la Ponne des Noues s'inscrit en périphérie des sous trames « milieux aquatiques » et « boisée ou humide » de la rubrique « Réservoirs de biodiversité » qui concerne la vallée du Lay.

Le site est bordé par la RD 746 et la tache urbaine du bourg qui constituent des éléments fragmentant.

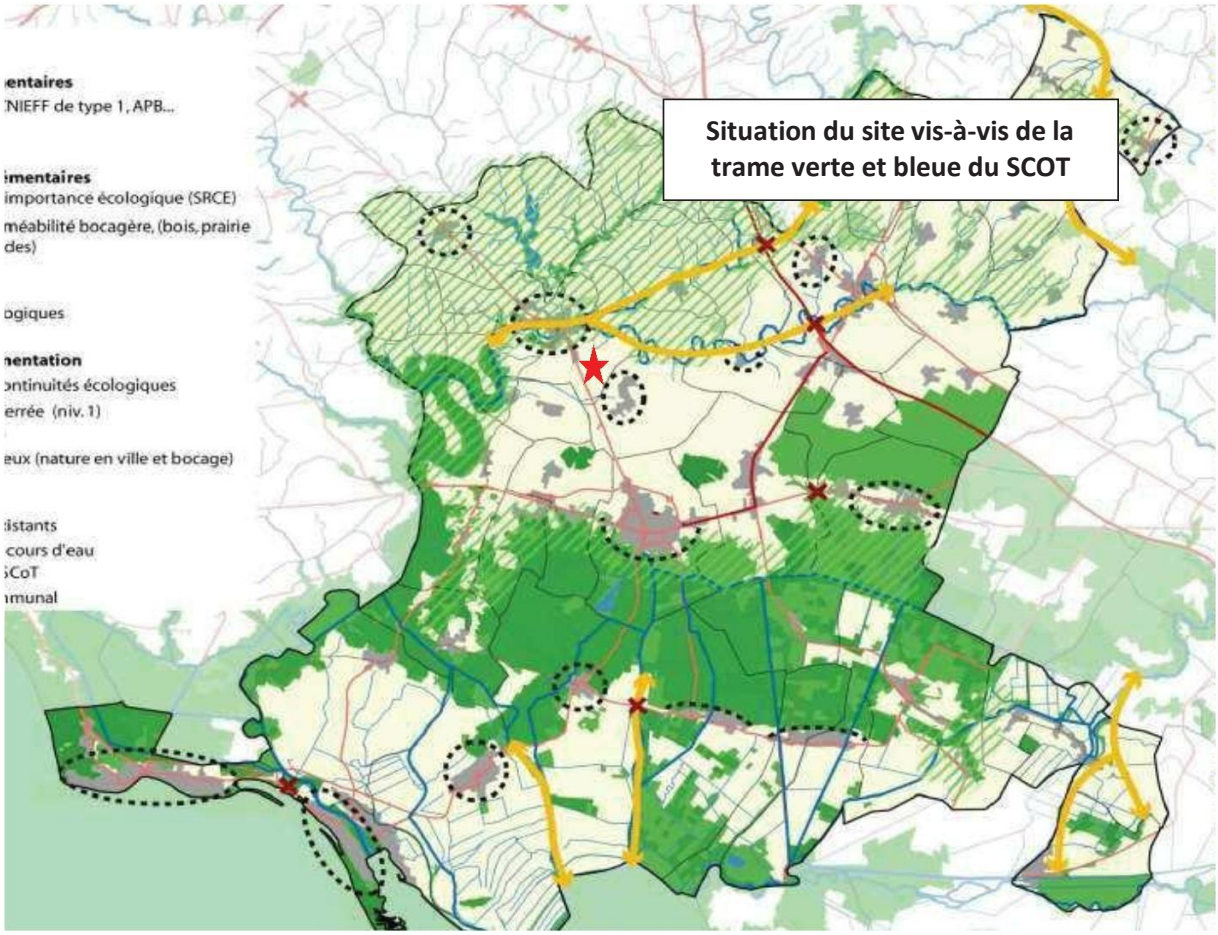
Le site de la Ponne des Noues est situé en dehors des secteurs à enjeu à l'échelle du SRCE.



Situation du site vis-à-vis de la trame verte et bleue du SRCE

Source : carto.SIGLoire

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE



Source : Diagnostic du SCOT (date ?)

Le site s'inscrit à la périphérie de l'agglomération de Mareuil, en lisière du réservoir complémentaire de la vallée bocagère du Lay.

La situation de la Ponne des Noues vis-à-vis des réservoirs écologiques du SRCE et du SCOT fait qu'aucun enjeu de continuité n'est identifié vers le site NATURA 2000 « Marais Poitevin ».

Cependant, la préservation de sa trame bocagère et des zones humides permettra de conserver la perméabilité vers le réservoir de la vallée du Lay.

2.1.3.4 CYCLE DE L'EAU

§ **Les zones humides**

Le secteur comprend des zones humides :

Un inventaire communal des zones humides avait été réalisé en 2012. Cet inventaire avait mis en évidence la présence d'une zone humide d'une emprise de 3,55 ha sur le secteur de la Ponne des Noues. Aussi, un diagnostic complémentaire des zones humides a été réalisé sur le secteur de La Ponne des Noues en 2014 par le bureau d'étude Géouest dans le cadre d'un dossier « loi sur

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

l'eau »[9]. Cette nouvelle étude confirme la présence d'une zone humide sur le secteur mais cependant d'une emprise plus limitée à 1,49 hectare.

Le parti pris des études d'aménagement est de conserver ces zones humides considérant que les surfaces aménageables restent suffisantes pour mener à bien le projet.

Cf. Annexe : Diagnostic zone humide - GEOUEST

La conclusion principale de ce diagnostic est la mise en évidence d'une zone humide de 14900 m² contre 3.55 hectares diagnostiqués lors de l'inventaire communal en 2012.



Extrait de la figure 5 du Diagnostic Zone Humide – GEOUEST
A gauche, le schéma des zones humides de l'inventaire communal. À droite, l'inventaire actualisé avec réactualisation de la délimitation des zones humides (GEOUEST, janv. 2015)

§ **Les eaux pluviales[10]**

La zone humide située au centre du site forme une cunette naturelle, le point bas du secteur se situant au nord de la zone humide.

Les aménagements prévus devront maintenir l'alimentation de la zone humide et éviter tout rejet polluant. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus en conséquence et préserver l'emprise des zones humides.

§ **Les eaux usées**

Le réseau eaux usées est présent sur les limites du secteur : sur la RD et sur la rue de Fontenay.

[9] *Le dossier d'actualisation est joint en annexe au présent dossier.*
[10] *Les éléments relatifs aux eaux pluviales, usées et potables sont issus du diagnostic établi par SAET en 2015.*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

La station d'épuration communale a été mise aux normes et dispose d'une capacité de 3500 équivalents habitants. A ce jour, elle traite 2500 équivalents habitants et dispose donc d'une capacité résiduelle de l'ordre de 1000 habitants.

L'assainissement collectif est présent sur la rue de Fontenay, qui borde la frange nord du secteur à ouvrir à l'urbanisation. Le site est donc proche du réseau communal, néanmoins, son aménagement nécessitera quelques prolongement du réseau en cœur de zone afin d'assurer une performance optimale.

§ **L'eau potable**

Le secteur de la Ponne des Noues se situe à proximité du réseau AEP de la commune mais nécessitent néanmoins une prolongation du réseau.

2.1.3.5 PAYSAGES & PATRIMOINE

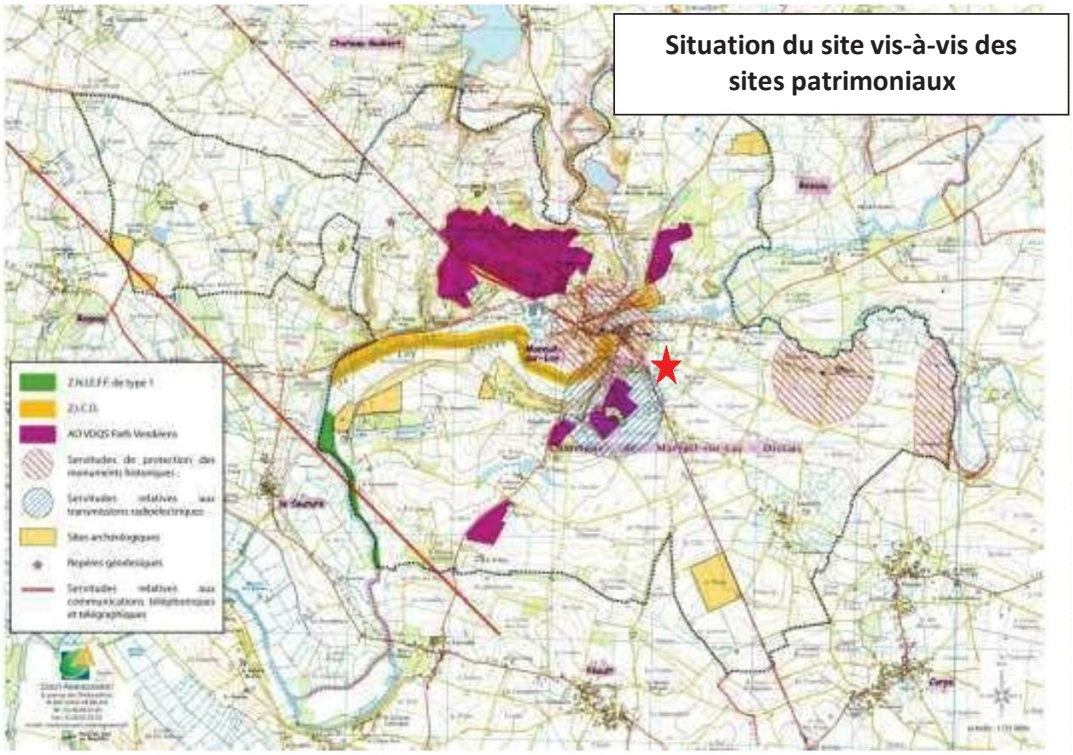
La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais est située à l'articulation de deux types de paysages vendéens : le bocage (au nord de la Vallée du Lay) et la plaine (au sud). Cette démarcation entre plaine et bocage offre de nombreux points de vue.

La commune dispose de plusieurs monuments historiques protégés :

- Eglise de Mareuil (XI° et XII° siècle), classée au titre des Monuments Historiques le 14 juillet 1877. Son périmètre de protection s'appuie sur le cœur de l'agglomération.

- Ancienne église de Dissais, classée au titre des Monuments Historiques le 23 mai 1932. Son périmètre de protection s'appuie sur le bourg de Dissais.

Situation du site vis-à-vis des sites patrimoniaux



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Le secteur de La Ponne des Noues, se situe en continuité et en entrée sud-est de l'agglomération dans le prolongement de quartiers pavillonnaires, entre la rue de Fontenay au nord et la RD746 au sud-ouest. Dans son environnement proche, le site est bordé au nord-est par des parcelles agricoles, au sud par la gendarmerie et l'étirement de l'agglomération le long de la RD. Le secteur contraste avec sa frange Est très ouverte en raison de la présence d'un bocage relativement dense. L'ambiance à l'intérieur du site reste très bocagère.

Il se situe en périphérie du périmètre de protection de l'église. Les enjeux de co-visibilité portent sur la gestion de la nouvelle lisière de l'agglomération induite par l'urbanisation du site de la Ponne des Noues, rendue potentiellement plus visible depuis la future déviation prévue à l'Est du bourg.







En haut à gauche : la partie sud-est du secteur de La Ponne des Noues, depuis la rue de la Boulaye.

En haut à droite : la partie nord du secteur de la Ponne des Noues, depuis la rue de Fontenay.

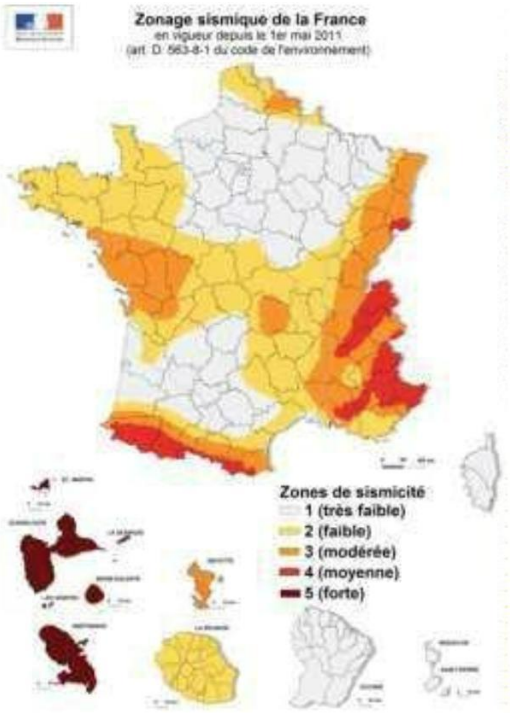
En bas à gauche : la partie sud vue de la rue de la départementale (RD746).

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.3.6 LES RISQUES NATURELS PRESENTS SUR LA COMMUNE

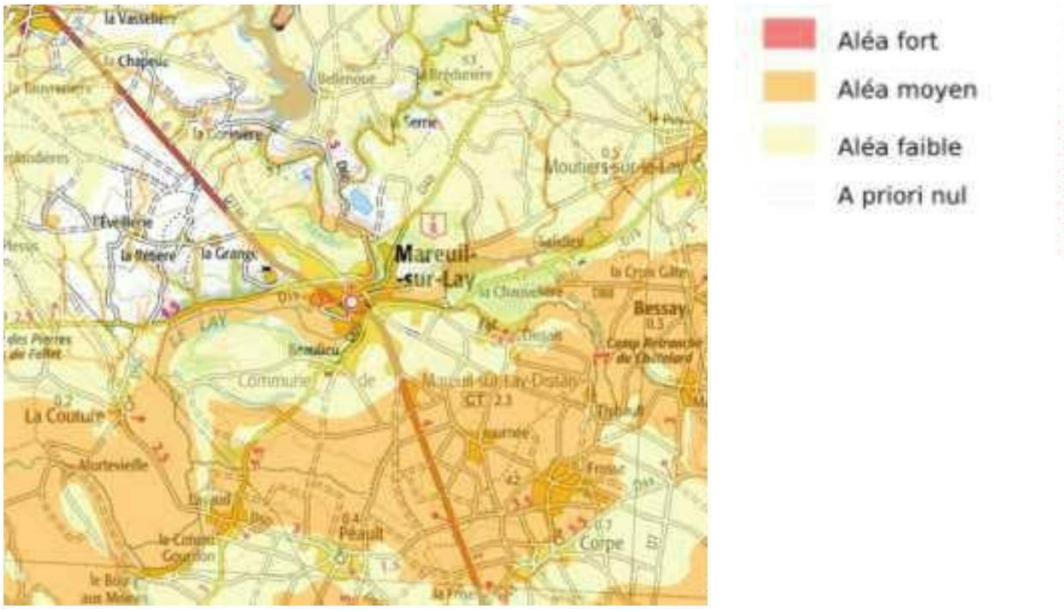
§ **Le risque sismique**

Il est présent comme sur l'ensemble des communes du département. La commune est classée en zone d'aléa sismique modéré (zone 3). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.



§ **Le risque mouvement de terrain**

La commune est concernée par le risque mouvement de terrain. La commune s'inscrit dans la catégorie aléa faible sur la plus grande partie de son territoire, mais la partie urbanisée centrale de la commune ainsi que la partie sud du centre-ville sont classés en aléa moyen.



Source : Géorisque.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

§ **Risque inondation**

La commune est concernée par le risque inondation. Elle s'inscrit dans le périmètre du PPRI « Lay amont » qui concerne 32 communes et qui a été approuvé en 2005. Le centre-ville est traversé par la rivière du Lay ainsi que le Marillet, et est donc concerné par le PPRI. Le secteur de la Ponne des Noues est, quant à lui, en dehors de la servitude.

§ **Le risque météorologique**

La commune est concernée par le risque météorologique, comme l'ensemble des communes du département de la Vendée (vents violents)

2.1.3.7 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Nom	Adresse	Régime	Etat d'activité	Régime Seveso
Groupement des enrobés vendéens	Carrière des Roches Bleues	Autorisation	En fonctionnement	Non Seveso
SCEA Les Rochers	La Grange	Autorisation	En fonctionnement	Non Seveso
SMEON de Luçon	Les Bourrelières	Enregistrement	En fonctionnement	Non Seveso
SOHETRA SNC	La Poupetière	Autorisation	En fonctionnement	Non Seveso
TERRA LACTA	1 rue des Acacias	Inconnu	A l'arrêt	Non Seveso



On remarque qu'aucune de ces ICPE ne sont situées à proximité des secteurs 1 et 2.

Source : Géorisque.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

§ **Les sources de pollution de sols : l'inventaire BASIAS**

Identifiant	Nom	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site
PAL8500201	BERTRAND Georges /DLI		V89.03Z	Activité terminée
PAL8500202	BROUSSE / TEINTURERIE ET BLANCHISSERIE		S96.01	Activité terminée
PAL8500203	CHARAU Théodore / TEINTURERIE		S96.01	Activité terminée
PAL8500204	Chareau Théodore / TEINTURERIE		S96.01	Activité terminée
PAL8500205	LIBAUD / MECANICIEN / DLI	Rue de la Boulaye	G45.21A	Activité terminée
PAL8500785	LABBE Aimé / APPRET ET TANNAGE DES CUIRS	MOULIN DE MAREUIL	C15.11Z	En activité
PAL8500785	CARRIERES DE LA MAILLERAIE CARRIERE	LES ROCHES BLEUES	C23.51Z / B08.11Z / V89.03Z	Activité terminée
PAL8501378	BOUILLAUD Robert / DLI	46 RUE DE LA BOULAYE	V89.03Z	Activité terminée
PAL8501582	COMMUNE/DECHARGE BRUTE	LE MOULIN FLEURY	E38.11Z	Activité terminée
PAL8502448	GUITTON/GARAGE ET STATION SERVICE	36 RUE DE LA BOULAYE	G47.30Z / G45.21A	Activité terminée
PAL8502449	LEVRON André / GARAGE STATION SERVICE	71 RUE HERVE DE MAREUIL	G45.21A / G47.30Z	En activité
PAL8502450	LABORATOIRE LIBS / FABRICATION DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES		C21.10Z	Activité terminée
PAL8502451	INTERMARCHE / STATION SERVICE	RUE DES ACCACIAS	G47.30Z	En activité
PAL8502927	PERROQUIN / STATION SERVICE	69 RUE HERVE DE MAREUIL	G47.30Z	En activité
PAL8502928	MAREUIL AUTOMOBILES / GARAGE AUTOMOBILES	RUE DES FLANDRES DUNKERQUE	G45.21A	Activité terminée
PAL8502929	GREAU GUY / TRAVAIL DES METAUX	ZONE INDUSTRIELLE	C25.62B	En activité
PAL8502931	CAVAC / DLI ET STOCKAGE D'ENGRAIS ET PRODUITS CHIMIQUES	RUE DE LA BOULAYE	V89.03Z / V89.01Z	En activité
PAL8502932	USVAL / LAITERIE GARAGE PEINTURE ET PCB	1 RUE DES ACACIAS	G45.21B / G45.21A /C10.5 / D35.44Z	En activité
PAL8503100	MICHAUD A / DEPOT DE MATIERE DE VIDANGE	LES ORES	E38.42Z	Activité terminée
PAL8503548	COMMUNAUTE DE COMMUNES	LES BARRELIERES	E38.11Z	En activité

Source : Géorisque.gouv.fr

NB : la situation de certaines entreprises a évolué (en date d'Aout 2018 – source : commune) :

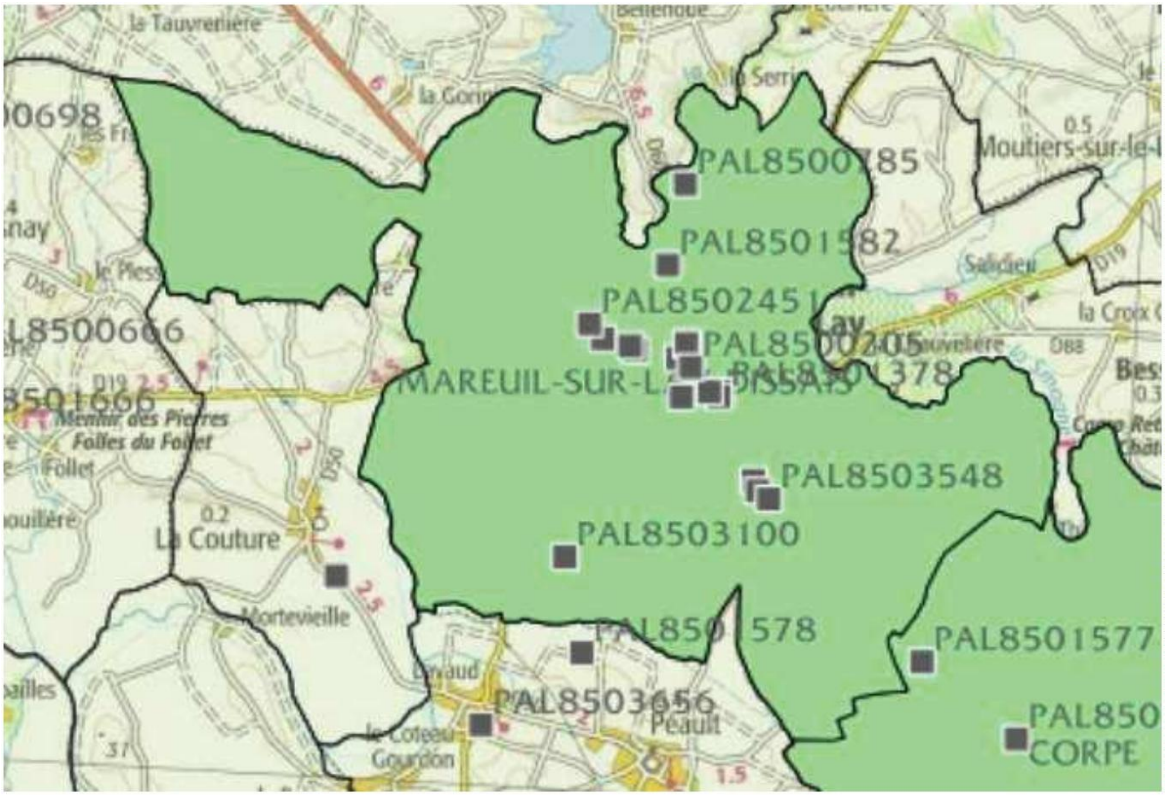
Entreprise PERROQUIN : Activité terminée

Carrières de la MAILLERAIE : Activité terminée, mais réouverture possible

Garage GUITTON : Activité reprise

Garage MAREUIL Automobile : Activité déplacée à proximité

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE



Source : Géorisque.gouv.fr

Les activités concernées sont susceptibles de générer des risques de pollution. Ils concernent pour la plupart des sites au sein ou à proximité du centre-ville. Aucun de ces sites ne concerne le secteur de projet de la présente modification. On note cependant la proximité entre la zone 2AU Ponne des Noues et les sites (environ 300-400 mètres). Parmi les 3 sites concernés par cette proximité (PAL8501378, PAL8502931, PAL4502448), deux d'entre eux sont classés en état d'activité terminée.



§ **Risque de transport de matière dangereuse**

Le territoire de Mareuil-sur-Lay-Dissais est concerné par le risque TMD route : Le tracé de la RD746 traverse la commune selon un axe nord-ouest / sud-est et traverse notamment le centre-ville de Mareuil-sur-Lay-Dissais. On note que la RD746 longe notamment la frange sud du secteur à ouvrir à l'urbanisation.

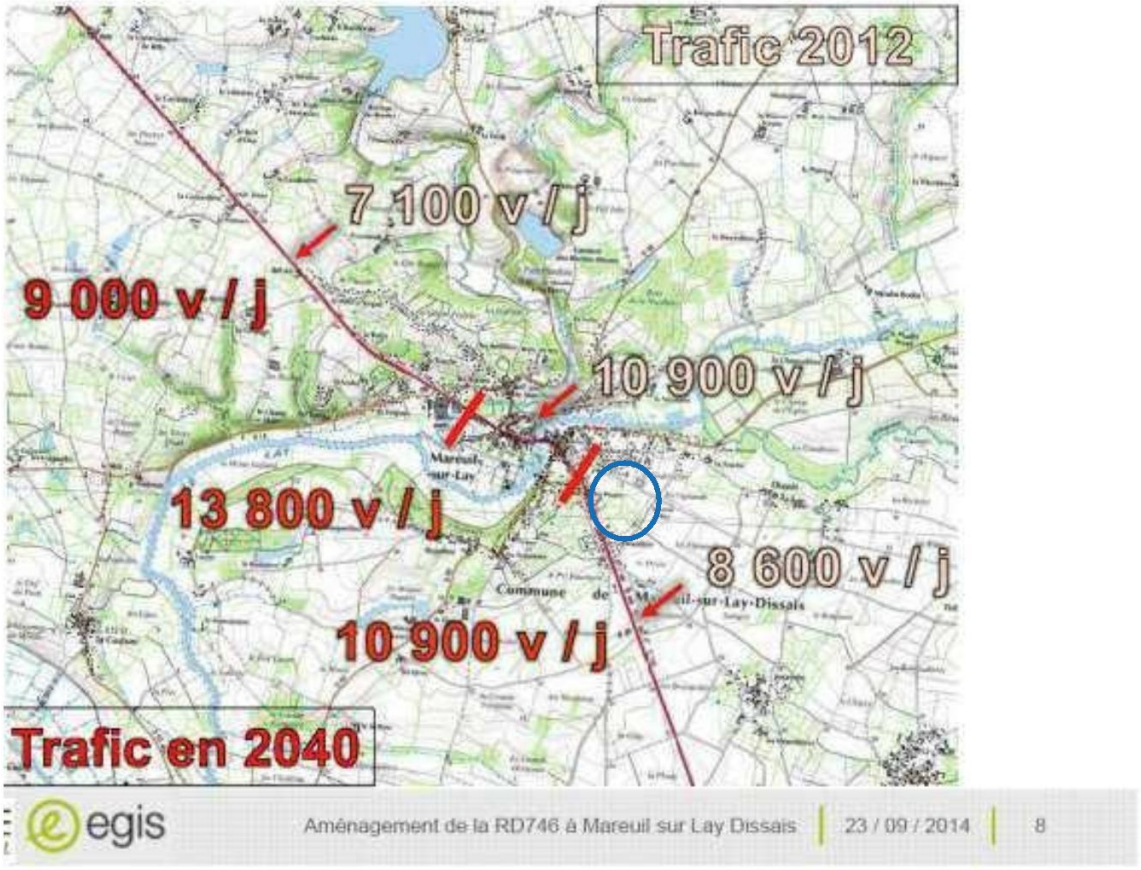
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Après une annulation de la Déclaration d'Utilité Publique du projet en 2011, une nouvelle étude d'aménagement de l'itinéraire est actuellement à l'étude, considérant que la traversée par le trafic de transit (la Roche sur Yon-Luçon) du bourg sur la RD 746 constitue une contrainte forte pour les riverains (nuisances sonores, pollution atmosphérique, sécurité des déplacements).

De plus, les études préalables tablent sur une augmentation du trafic[11] en l'absence d'aménagement :

+1.25% par an en véhicules légers jusqu'en 2025, puis +0.6% jusqu'en 2050 ;

+1.20% par an en poids lourds jusqu'en 2025, puis +0.6% jusqu'en 2050 ;



Un tracé préférentiel a été identifié par l'Est. Ainsi, à terme, le trafic de transit sur l'actuelle RD 746 devrait être dévié sur cet axe, entrainant une amélioration notable des conditions de sécurité de la circulation, une réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique dans le bourg.

Les études environnementales détaillées sont en cours avant la sollicitation d'une nouvelle DUP. A noter cependant que le PLU opposable a prévu un emplacement réservé sur un fuseau retenant le contournement par l'Est dont l'esquisse est présentée ci-après.

[11] *Source : Egis : Aménagement de la RD 746 à Mareuil sur Lay Dissais – support réunion publique du 23/09/2014 consultable sur le site internet de la commune.*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE



§ **Le risque rupture de barrage**

La commune est concernée par le risque rupture de barrage en raison de la présence des barrages du Marillet, de l'Angle Guignard et de la Vouraie.

§ **Les nuisances sonores**

La commune est traversée par la RD 746, classée voie bruyante de classe 4 sur la partie au sud de l'agglomération. L'isolation acoustique des habitations est à prévoir dans une marge de recul de 30 m depuis la bordure de la voie.

Le site dispose d'une façade sur la voie.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.1.4 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thématique	Etat initial de l'environnement	Enjeux
Sols/sous-sols	Parcelles agricoles	Artificialisation
Milieux naturels & biodiversité et NATURA 2000	2.9 km du site NATURA 2000 Marais Poitevins Incidences sur les habitats et la flore : Présence de bocage et zones humides	Absence de continuité écologique avec le site NATURA 2000 Habitats à préserver : bocage et zones humides
Cycle de l'eau	Présence de zones humides	Protection des zones humides
Risques	Relative proximité entre 3 sites pollués et le secteur 1 Pas de risque inondation sur le secteur (non concerné par le PPRI) Risque rupture de barrage	Absence d'enjeu
Paysages & patrimoine	Parcelles agricoles Périmètre de 500 m depuis l'église	Enjeu de co-visibilité depuis la future déviation
Qualité de l'air	Recours à la voiture particulière (absence de gare, besoins en déplacements pour les trajets domicile-travail)	Alternatives à la voiture particulière
Energie	Recours à la voiture particulière Secteur favorable à l'énergie solaire Absence de réseau de chaleur	Alternatives à la voiture particulière Recours aux énergies renouvelables
Déchets	Collecte assurée par la communauté de commune Augmentation des performances de tri	Absence d'enjeux
Risques technologiques	Présence de la RD746 en frange sud	Absence d'enjeux
Environnement sonore	Présence de la RD746 en frange sud et en façade Anticiper la déviation par l'Est	Risque de nuisances sonores en façade (classement acoustique : 30 m) Prise en compte des risques de nuisances sonores dans le projet de déviation.

2.1.5 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Seuls sont cités les documents liés à la présente procédure de Modification du PLU et avec lesquels le PLU doit être compatible où qu'il doit prendre en compte.

2.1.5.1 LE SCOT SUD VENDEE LITTORAL

Le SCOT « Sud Vendée Littoral » est en cours de réalisation, actuellement seul le périmètre du SCOT est établi. En l'absence de SCOT approuvé, l'ouverture à l'urbanisation est donc soumise à l'avis de la CDPENAF puis du Préfet, au titre de la règle d'urbanisation limitée (article L.142-4 du code de l'urbanisme).

2.1.5.2 LE SDAGE ET LES SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté le 4 novembre 2015.

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La Commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais est située dans le périmètre du SAGE du Lay qui s'étend sur 2195 km² et couvrant 105 communes soit environ 170 000 habitants. Le SAGE du Lay a été approuvé le 4 mars 2011. Les enjeux principaux de ce SAGE sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

- Qualité des eaux de surface ;
- Prévention des risques liés aux inondations ;
- Production d'eau potable ;
- Partage des ressources en eau de surface en période d'étiage ;
- Gestion soutenable des nappes ;
- Qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique ;
- Bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau ;
- Gestion des zones humides du bassin ;
- Gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais.

2.1.5.3 LA CHARTE DU PNR DU MARAIS POITEVIN

La commune appartient au bassin versant du Marais Poitevin. La Charte du Parc Naturel Régional du Marais poitevin détermine pour la période 2014-2026, les modalités de prise en compte des enjeux stratégiques du PNR dans les projets d'aménagement des communes adhérentes. Elles sont résumées ci-après.

Axes de la Charte
AXE 1 > Agir en faveur d'un Marais dynamique
Orientation stratégique 1 Soutenir une agriculture durable
Orientation stratégique 2 Développer un tourisme durable, rayonnant dans l'espace et dans le temps
Orientation stratégique 3 Favoriser l'émergence, le développement d'activités économiques fondées sur la valorisation du patrimoine et des ressources naturelles (ressources renouvelables notamment)
AXE 2 > Agir en faveur d'un Marais préservé
Orientation stratégique 4 Participer collectivement, en collaboration avec l'Etablissement Public du Marais Poitevin et les acteurs du territoire, à la gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant pour garantir durablement la multifonctionnalité de la zone humide
Orientation stratégique 5 Préserver et restaurer le fonctionnement écologique du Marais
Orientation stratégique 6 Préserver et mettre en valeur les paysages identitaires de la ruralité maraîchine
AXE 3 > Agir en faveur d'un Marais partagé
Orientation stratégique 7 Forger une culture du Marais poitevin engagée vers le développement durable

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.2 OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente Modification vise l'ouverture à l'urbanisation d'un peu moins de 3 ha d'une zone 2AU en 1AU (avec mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OA[12])) et à protéger les zones humides inventoriées en zone N.

Cette modification entraine une modification du règlement graphique (zonage). Le règlement écrit qui sera appliqué est celui de la zone 1AU en vigueur.

2.2.1 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SECTEUR A OUVRIR A L'URBANISATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Aux vues des données présentées ci-avant, il apparait nécessaire de poursuivre le renouvellement de l'offre en logements nouveaux en ouvrant à l'urbanisation un secteur prévu au PLU de 2005 pour permettre l'accueil de nouveaux ménages sur la commune.

En effet, l'augmentation de la population est un atout voire une nécessité pour conforter le tissu économique, l'artisanat, les services et équipements (restaurant scolaire, garderie…), le commerce local et le fonctionnement des associations.

La programmation du logement est donc nécessaire pour assurer le renouvellement de la population communale, et répondre aux besoins, en termes de parcours résidentiels des vendéens.

A l'échelle de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral, le schéma de cohérence territorial en cours d'élaboration a identifié un axe géographique Nord-Ouest/Sud-Est comme colonne vertébrale de la dynamique résidentielle offrant un cadre de vie rural et une qualité de vie. **Mareuil-sur-Lay-Dissais y est inscrit comme pôle secondaire.**

Un axe de développement devant profiter à l'ensemble des communes rurales dont le PADD affirme une économie rurale basée sur l'agriculture et l'artisanat ainsi que sur la poursuite du développement résidentiel (offre de logement, commerces de proximité).

Dans cette perspective, le PADD du SCOT évoque pour la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais, 3 scénarios pour 2033 sur la base de 2783 habitants en 2013 :

- Scénario 1 en 2033 : 3230 habitants et 333 logements à construire
- Scénario 2 en 2033 : 3600 habitants et 492 logements à construire
- Scénario 3 en 2033 : 3930 habitants et 634 logements à construire

Soit

- Scénario 1 : 16 à 17 logements nouveaux par an
- Scénario 2 : 24 à 25 logements nouveaux par an
- Scénario 3 : 31 à 32 logements nouveaux par an

[12] *La zone 2AU de la Ponne des Noues a fait l'objet d'une orientation d'aménagement en 2005. Celle-ci va être adaptée et complétée par la présente modification. Depuis l'approbation du PLI*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

NB : la présente modification du PLU table sur une évolution mesurée, aux vues des scénarios du SCOT, de 15 logements neufs par an en moyenne, soit pour les 5 ans à venir, un besoin de 75 logements nouveaux.

Ainsi, la modification du PLU ne contraint-elle pas les potentialités d'évolution moyen long terme en cours d'étude via le SCOT.

Dans sa rédaction du 15 novembre 2005, le Plan Local de l'Urbanisme avait retenu que « le rythme d'évolution de l'urbanisation était étroitement lié à l'extension du réseau d'assainissement et des conditions de la circulation. Cela implique une maitrise du développement urbain en conséquence, notamment en identifiant les espaces de développement prioritaires :

- Le Pré Fauchard, Saint André, Journée classés en 1AU
- La Ponne des Noues classée en 2AU
- Les Ardillers, les Touches classés en 2AU

Le bilan des capacités d'urbanisation est présenté plus haut (page 13) et met en évidence les contraintes prononcées pour les zones 1AU non aménagées.

La commune dispose de plusieurs zones 2AU situées à Mareuil et une zone 2AU située à Journée.

Une analyse des potentialités des zones 2AU a donc été envisagée, considérant que, même si elles avaient plus de 9 ans, elles avaient été affichées dans le PLU.

La zone 2AU de la Ponne des Noues s'inscrit en continuité du bourg et est facilement raccordable à la trame viaire et aux réseaux, contrairement aux autres zones 2AU situées à proximité du bourg : **ce secteur constitue le secteur de développement préférentiel du bourg.**

La zone 2AU de la Ponne des Noues (objet de la présente ouverture à l'urbanisation) est prioritaire pour plusieurs raisons :

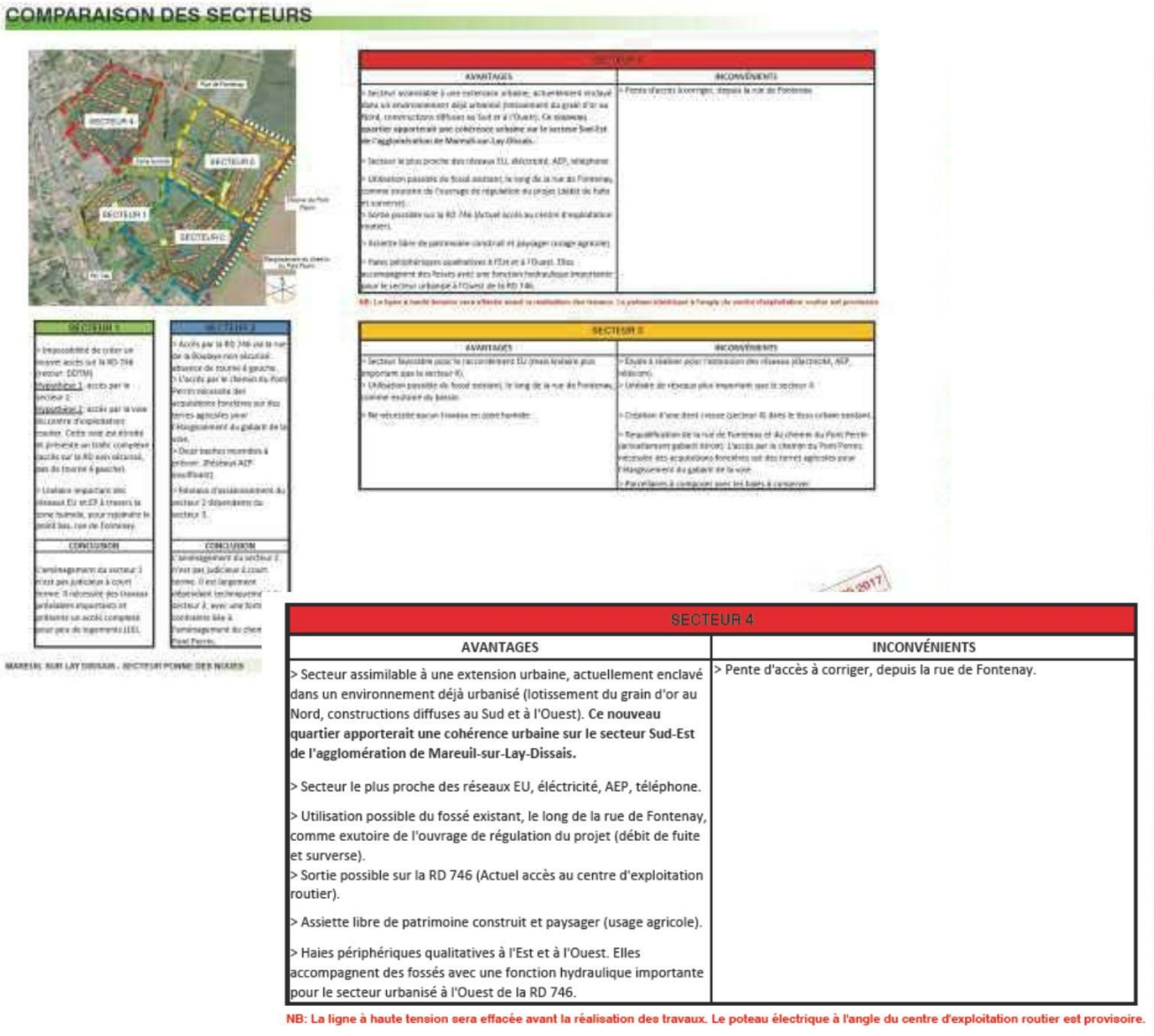
1. La zone 2AU de la Ponne des Noues a fait l'objet d'une action foncière portée par l'EPF puis rétrocédée à la commune, **la commune ayant continué ensuite d'acquérir le foncier pour être complètement maitre aujourd'hui des 13 ha de la zone 2AU**.
2. Par ailleurs, **une étude de faisabilité et de programmation a été réalisée en 2015,** accompagnée par Vendée Expansion et l'EPF de Vendée. Elle a porté sur l'ensemble de la zone 2AU mais a été conçue de manière à pouvoir phaser l'aménagement du nouveau quartier en 4 secteurs.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.2.2 LE SECTEUR DE LA PONNE DES NOUES

Le secteur d'étude présente une surface de 13ha. Toutefois, les modalités d'aménagement prévoient 4 phases. La présente modification porte **sur le secteur 4** qui s'inscrit en continuité de l'agglomération et à proximité des réseaux :

Extrait de l'étude de faisabilité :



SECTEUR 4	
AVANTAGES	**INCONVÉNIENTS**
> Secteur assimilable à une extension urbaine, actuellement enclavé dans un environnement déjà urbanisé (lotissement du grain d'or au Nord, constructions diffuses au Sud et à l'Ouest). **Ce nouveau quartier apporterait une cohérence urbaine sur le secteur Sud-Est de l'agglomération de Mareuil-sur-Lay-Dissais.** > Secteur le plus proche des réseaux EU, éléctricité, AEP, téléphone. > Utilisation possible du fossé existant, le long de la rue de Fontenay, comme exutoire de l'ouvrage de régulation du projet (débit de fuite et surverse). > Sortie possible sur la RD 746 (Actuel accès au centre d'exploitation routier). > Assiette libre de patrimoine construit et paysager (usage agricole). > Haies périphériques qualitatives à l'Est et à l'Ouest. Elles accompagnent des fossés avec une fonction hydraulique importante pour le secteur urbanisé à l'Ouest de la RD 746.	> Pente d'accès à corriger, depuis la rue de Fontenay.

NB: La ligne à haute tension sera effacée avant la réalisation des travaux. Le poteau électrique à l'angle du centre d'exploitation routier est provisoire.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

L'ouverture à l'urbanisation doit donc permettre la réalisation d'environ 40 logements nouveaux et faciliter l'aménagement du futur nouveau quartier, notamment en permettant la réalisation de certains équipements mutualisés sur l'ensemble de l'opération. (Bassins de rétention, continuités douces…) et en préservant les zones humides riveraines en les classant en zone N.

La surface à aménager est donc d'environ 2.7 ha pour une densité minimale de 15 à 17 logements par hectare.

Dans un souci de diversification et de complémentarité de l'offre en logements, il est retenu d'afficher dans l'OAP, la réalisation d'un programme de logements mixte dans cette première tranche : taille des lots et des logements variée (individuel, intermédiaire…), logements locatifs sociaux.

En réponse à l'avis de la CDPENAF, la Communauté de Communes et la Commune prévoient d'augmenter la densité sur l'opération projetée passant de 15log/ha à 20 log/ha brute. Cette demande semble tout à fait cohérente au regard du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale qui classe la Commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais comme pôle secondaire à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes. Une réflexion approfondie et globale sera engagée et traduite dans le cadre du PLUi à l'échelle de la CCSVL notamment au travers des documents réglementaires (nouvelle codification) induisant une réflexion d'urbanisme de projet.

2.2.2.1 EVOLUTION DU ZONAGE

Le bilan des surfaces évolue de la manière suivante :

Zones	PLU de 2005 (surfaces en ha)	Modification (surfaces en ha)	*Différence (surfaces en ha)*
ZONES URBAINES	**232.3**	**232.3**	***0***
ZONES A URBANISER	**83.84**	**82.22**	***-1.62***
Dont 1AU	28.87	31.57	+2.7
Dont 2AU	54.97	50.65	-(2.7+1.62)
ZONES AGRICOLES	**1 645.74**	**1 645.74**	***0***
ZONES NATURELLES	**626.35**	**627.97**	***+1.62***
TOTAL	**2 588. 23**	**2 588.23**	***0***

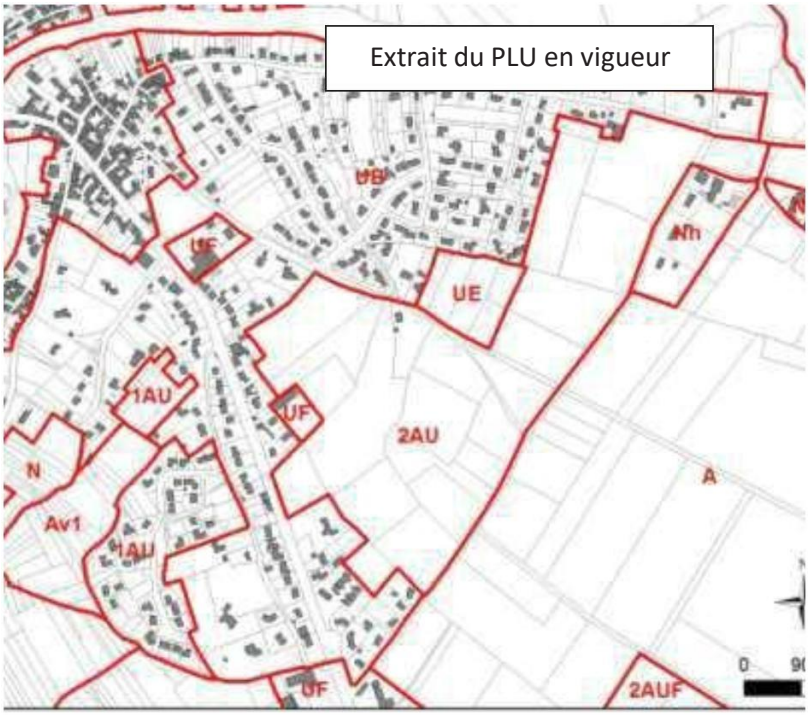
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Au final, le zonage évoluera de la manière suivante :

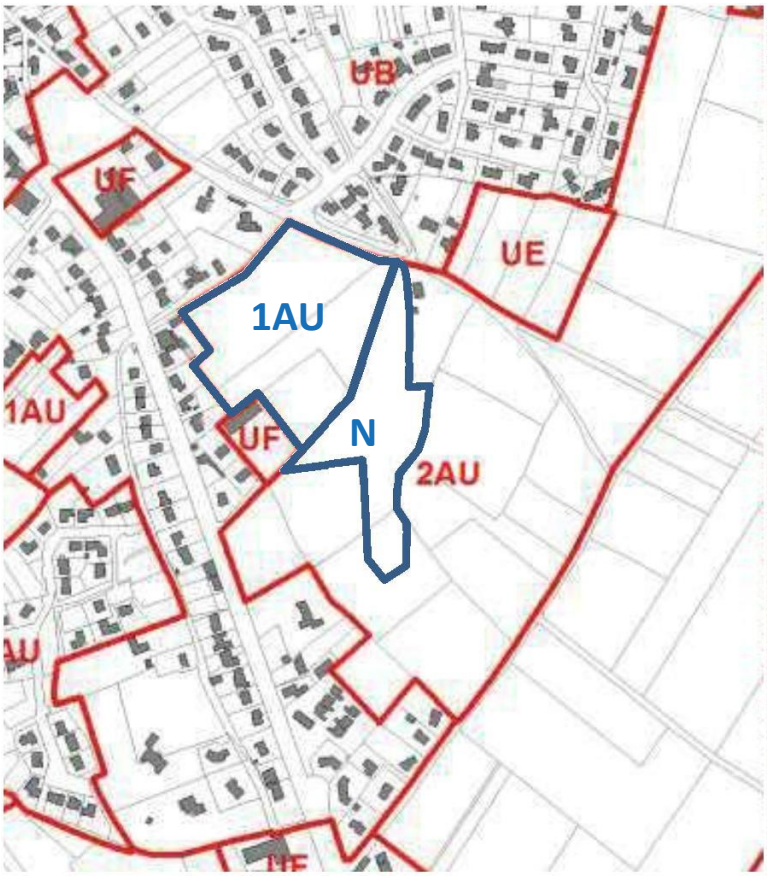
Avant Modification (PLU de 2005)

ø *Plan de zonage actuel*

Extrait du PLU en vigueur



Après Modification



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.2.2.2 MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne de la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complète l'Orientation d'Aménagement du PLU approuvé de 2005. L'objectif de cette OAP est de **viser une cohérence globale à l'échelle de ce secteur et de ses abords immédiats**. **Voir page 60.**

NB : le règlement de la zone 1AU s'applique au secteur créé par la présente modification du PLU.

2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de l'Evaluation environnementale, la présente section vise à analyser **les incidences notables prévisibles sur l'environnement générées par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU à hauteur de 2.65 ha et le classement en N de la partie inventoriée en zone humide, à hauteur de 1.62 ha**.

Elle permet également de présenter **les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives identifiées**. Elle permet enfin de **justifier le projet au regard des différents partis d'aménagement envisagés**.

Comme pour l'Etat initial de l'environnement, une approche par grandes thématiques est privilégiée.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.3.1 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

Thématique	Etat initial de l'environnement	Effets de l'évolution envisagée	Caractérisation des incidences notables prévisibles	Mesures d'accompagnement
Sols/sous-sols	Parcelles agricoles	Artificialisation du sol	**Incidences limitées** compte tenu du fait que l'ensemble des parcelles a fait l'objet d'une acquisition amiable par l'EPF puis par la commune et d'indemnités d'éviction perçues par les agriculteurs en place au moment de l'acquisition.	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure,** mais la prise de possession effective des terres sera à coordonner avec les périodes de récolte.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

		Consommation foncière : 2.65 ha	**Incidences effectives** dans la mesure où l'opération s'inscrit en extension de l'agglomération. Elle répond cependant à un besoin d'offrir des capacités d'accueil en logement accessibles pour le renouvellement de la population.	La superficie ouverte à l'urbanisation s'appuie sur le scénario démographique le moins ambitieux prévu par le SCOT.
Milieux naturels & biodiversité et NATURA 2000	Incidences sur les habitats et la flore : Présence de bocage et zones humides	Artificialisation de parcelles bocagères	**Aucun enjeu de continuité écologique avec le site NATURA 2000, ni de présence d'habitat associé** **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**, dans la mesure où les zones humides et mares inventoriées sont protégées et où le projet d'aménagement doit en préserver les fonctionnalités et notamment veiller à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide. Possibilité de renforcer la biodiversité à travers les plantations et les espaces verts du projet.	**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permet de rendre opposable la protection des zones humides à travers un zonage N** **La portée de l'OAP est renforcée en vue de protéger les haies qui bordent la zone N et celles de la périphérie du site, ce qui favorise la constitution d'un espace tampon entre les parties urbanisées et les zones humides. L'OAP demande à compenser les linéaires de haies arasés. Seuls les continuités douces, de voirie et de réseau peuvent justifier l'arasement de haie.** Il y a la possibilité de renforcer la biodiversité à travers les plantations et les espaces verts du projet dans une logique de consolidation de la trame verte et bleue au sein du secteur, au regard de l'ouverture de la zone agricole riveraine.
Cycle de l'eau	Présence de zones humides	Augmentation potentielle de l'imperméabilisation, effets sur les inondations	Le parti d'aménagement retenu vise la transparence hydraulique et gèrera ses eaux pluviales en conséquence. **Absence d'incidences notables prévisibles**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais la phase travaux devra prévoir les ouvrages adaptés et veiller à maintenir l'alimentation des zones humides.
Risques	Relative proximité entre 3 sites pollués et le secteur 1 Pas de risque inondation sur le secteur (non concerné par le PPRI)	Renforcement de l'accueil de nouvelles populations dans l'agglomération	Le site pollué le plus proche est situé à plus de 300 mètres et est classé en « activité terminée »	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais la phase travaux devra prévoir les ouvrages adaptés en vue de maitriser l'incidence du ruissellement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation du site.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

			Le site n'est pas exposé au risque inondation. Toutefois, son aménagement ne doit pas avoir d'incidences sur l'écoulement des eaux en aval : la gestion des eaux pluviales devra être adaptée. **Absence d'incidences**	
Paysages & patrimoine	Parcelles agricoles Périmètre de 500 m depuis l'église	Urbanisation de parcelles agricoles	Evolution notable du paysage par extension de l'agglomération dans un paysage ouvert agricole supposant de mettre en place des modalités d'insertion paysagère via notamment la protection du bocage en lisière, voire son renforcement **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**	**La protection des zones humides à travers un zonage N et celle des haies dans et aux abords du site à travers les OAP favorise l'insertion paysagère du site** et en particulier la gestion de la transition entre zone agricole ouverte et le bourg. En effet, il apparait opportun d'anticiper la faisabilité de la déviation est de la RD, car on a la possibilité d'appréhender la silhouette du bourg dans son ensemble et en particulier son promontoire depuis ce futur itinéraire.
Qualité de l'air	Peu d'alternatives à la voiture particulière (absence de gare, besoins en déplacements pour les trajets domicile-travail)	Renforcement de la population dans le centre bourg	Limitation des incidences sur les émission de gaz à effet de serre à travers la gestion des besoins en déplacements quotidiens par la greffe de nouvelles continuités douces, des conditions favorables aux constructions bioclimatiques, la préservation des zones humides et du bocage pour le captage du CO2. **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**	**L'OAP contient plusieurs dispositions d'accompagnement :** Des principes de continuités douces vers le bourg et les équipements sont prévus afin de permettre des alternatives à la voiture particulière. Des dispositions favorables à la construction bioclimatique.
Energie	Peu d'alternatives à la voiture particulière Secteur favorable à l'énergie solaire Absence de réseau de chaleur	Augmentation des besoins en énergie	Limitation des besoins en énergie fossile à travers la gestion des besoins en déplacements quotidiens par la greffe de nouvelles continuités douces, des conditions favorables aux constructions bioclimatiques et aux énergies renouvelables. **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**	**L'OAP contient plusieurs dispositions d'accompagnement :** Des principes de continuités douces vers le bourg et les équipements sont prévus afin de permettre des alternatives à la voiture particulière. Des dispositions favorables à la construction bioclimatique.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Déchets	Collecte assurée par la communauté de commune Augmentation des performances de tri	Augmentation de la production de déchets	Allongement des trajets de collecte des déchets ménagers Adaptation des modalités de tri et de collecte et de valorisation pour réduire la mise le tonnage des déchets ultimes **Absence d'incidences**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais la phase travaux devra prévoir les modalités de gestion adaptées de collecte des déchets.
Risques technologiques	Présence de la RD746 en frange sud	Renforcement de la population	Gestion de la trame viaire et notamment des carrefours avec la RD 746 pour assurer la sécurité de la circulation **Absence d'incidences notables prévisibles**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais les conditions de gestion des eaux pluviales devront veiller à ne pas générer d'incidences en aval et les conditions de circulation devront intégrer la gestion de crise en cas d'inondation.
Environnement sonore	Présence de la RD746 en frange sud, mais façade sur la départementale limitée	Renforcement de la population dans la traversée de l'agglomération	Exposition aux nuisances sonores limitée (très peu de façade sur la RD 746 et vitesse limitée en entrée de bourg) Anticipation de la déviation Est **Absence d'incidences notables prévisibles**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, et le projet de déviation devrait permettre de réduire le trafic et les nuisances depuis l'actuelle RD.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.3.2 CONCLUSIONS

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente Modification.

L'Evaluation environnementale de la Modification peut donc être arrêtée à ce stade.

Les évolutions envisagées présentent **des impacts sur le milieu naturel très limités** dans la mesure où les zones humides et les mares sont préservées.

Les incidences les plus marquantes portent sur la transformation du paysage de la lisière est du centre-ville. Toutefois, la mise en place de l'OAP prévoira un traitement des limites de l'opération d'aménagement, facilitant ainsi son insertion paysagère.

Les besoins en énergie et les incidences sur les émissions de gaz à effet de serre du nouveau quartier vont augmenter les besoins globaux de la commune en énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, les modalités d'organisation du quartier pour favoriser les déplacements doux et l'architecture bioclimatique visent à limiter les besoins en énergie fossile propres au nouveau quartier. De même, la continuité verte assise sur les zones humides à préserver constitue un poumon vert significatif pour la commune.

L'ensemble des dispositions prises pour limiter les incidences de la modification du PLU sur l'environnement concourent à assurer la compatibilité de la procédure avec le SAGE. La prise en compte de la Charte du PNR est également assurée à travers ces mêmes dispositions.

2.4 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale du présent dossier a été réalisée par Chantal BARBEAU, géographe-urbaniste (Ouest Am').

Elle s'appuie en particulier sur les investigations de terrain menées en phase d'étude de faisabilité et réalisées par GEOUEST en 2014 et jointes en annexe.

Le *Guide de l'Evaluation environnementale des documents d'urbanisme* (publié par le Commissariat Général au Développement Durable - décembre 2011), mais aussi les compétences et l'expérience de Ouest Am' en matière d'Evaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont permis de fixer la structure de l'Evaluation environnementale.

La rédaction du contenu de l'Evaluation environnementale s'est faite de manière proportionnée au regard des enjeux. L'Evaluation environnementale s'est focalisée sur l'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement, en considérant les incidences directement liées aux évolutions du PLU de Mareuil sur Lay Dissais. Il a également été tenu compte de l'enjeu de protection des zones humides pour répondre plus globalement aux enjeux environnementaux du secteur et aller au-delà de la stricte ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de la Ponne des Noues.

2.5 INDICATEURS DE SUIVI

Deux indicateurs de suivi peuvent être identifiés en lien avec les enjeux du projet :

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

- Le linéaire de haies identifiés dans l'OAP de l'ordre de 1200m (référent pour le suivi : la commune propriétaire des parcelles)
- La superficie de zones humides inventoriées : 1.49 ha (référent pour le suivi : la commune propriétaire des parcelles)

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Dès lors que le dossier est soumis à Evaluation environnementale, le Résumé non technique a pour vocation de faciliter sa lecture à travers une synthèse facilement appréhendable.

3.1.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL & PROCEDURE

3.1.1.1 CONTEXTE GENERAL

La commune de Mareuil sur Lay – Dissais a approuvé son PLU le 15 Novembre 2005, puis il a fait l'objet de révisions simplifiées et de modifications à plusieurs reprises.

La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais a souhaité procéder à une modification de son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Ponne des Noues pour y permettre la réalisation d'un programme de logements destiné à faciliter l'accession aux ménages, en vue de garantir le renouvellement de la population communale et en lien avec le rôle de pôle d'animation de Mareuil à l'échelle du SCOT.

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de communes est compétente en matière de plan local d'urbanisme. Toutefois, la mise en place d'un PLUi n'a pas été décidée pour l'instant. Cependant, la Communauté de communes reprend les procédures engagées par les communes à leur demande. Une délibération en date du 27 juillet 2017 décide que la Communauté de communes va achever la procédure.

3.1.1.2 PROCEDURE

Il s'agit de passer par une procédure de **Modification du PLU, soumise à enquête publique,** compte tenu du fait que la commune maitrise le foncier de la zone 2AU, malgré le fait que la zone 2AU a plus de 9 ans.

La présence du site Natura 2000 Marais Poitevin sur la commune fait que la procédure est soumise à **Evaluation environnementale**.

Le SCOT du Sud Vendée Littoral est en cours d'élaboration. Il ne sera pas approuvé au moment de la finalisation de la présente procédure de modification, aussi la présente procédure sera-t-elle soumise à **l'avis de la CDPENAF**, en tant qu'ouverture à l'urbanisation.

3.1.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR LE SECTEUR DE LA PONNE DES NOUES

Afin de simplifier la compréhension de l'Evaluation environnementale, le rappel des enjeux et l'analyse des incidences notables prévisibles fait l'objet d'un tableau de synthèse unique présenté plus loin.

3.1.2.1 JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

La commune souhaite valoriser le foncier qu'elle a acquis grâce au portage de l'EPF et pour lequel elle a mené des études de faisabilité et de programmation en 2015.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

La commune compte **2 906 habitants en 2016**[13], contre 2 783 habitants en 2013 et 2 629 habitants en 2008[14]. Cet accroissement est quasi-exclusivement porté par le solde migratoire.

Entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés oscille entre 9 et 56 logements par an. Au total, entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés est de 222, soit une moyenne de 22 logements commencés par an.

Aujourd'hui, la commune manque de réserves foncières ouvertes à la construction pour maintenir un rythme de production de logements continu : elle souhaite donc ouvrir une nouvelle zone à l'habitat dans le secteur de la Ponne des Noues pour maintenir le rythme de production de logements accessibles.

La commune table sur une moyenne annuelle de l'ordre de 15 logements par an, soit le rythme de production inférieur à ces dernières années, mais un rythme de production correspondant à la moitié de l'objectif affiché par le PADD en 2008. Ce rythme s'appuie sur le scénario le moins ambitieux posé par le SCOT. La modification vise à assurer la continuité de l'offre en logements pour les 5 prochaines années, soit le court et le moyen terme, tout en restant mesurée.

La procédure nécessite d'évaluer les capacités résiduelles d'urbanisation dans les dents creuses et dans les zones 1AU. Cette analyse donne les résultats suivants :

- Environ 13 lots restent cessibles dans les lotissements en cours de commercialisation ;
- Trois secteurs 1AU non encore viabilisés sont indisponibles pour mener à bien l'objectif de produire du logement abordable. Rappelons en outre que le règlement du PLU prévoit que les opérations d'aménagement prévues dans les zones 1AU doivent avoir une superficie minimale de 1 ha : il existe effectivement une zone 1AU relictuelle inférieure à 1 ha au Pré Fauchard ;
- L'analyse des gisements fonciers a permis d'identifier **une surface totale de 12 ha au total dont 2.4 ha principalement situés à Mareuil apparaissent mobilisables.** Le gisement foncier des remembrements est soumis à une dureté foncière modérée liée à la nécessité de regroupement entre plusieurs propriétaires, cette dureté foncière est à considérer comme non mobilisable sur le court et moyen terme. Ainsi le gisement facilement mobilisable est évalué à **un potentiel de 26 logements.**

Soit un total de 39 logements ou une réserve théorique de 2.5 années à mettre en parallèle d'un besoin de l'ordre de 75 logements pour les 5 prochaines années.

Les capacités résiduelles d'urbanisation sont analysées en détail dans la notice (chapitre 2.1.2). La conclusion est que le maintien d'une production continue et accessible de logements nécessite de valoriser le foncier dont la commune dispose à la Ponne des Noues. Cette conclusion justifie l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site de la Ponne des Noues.

Les enjeux environnementaux de l'ensemble du site sont rappelés ci-après. Le périmètre retenu pour l'ouverture à l'urbanisation est justifié par son positionnement en continuité de l'agglomération et la proximité des réseaux.

[13] *ibid*

[14] *Source : INSEE RP 2013*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3.1.3 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thématique	Etat initial de l'environnement	Enjeux
Sols/sous-sols	Parcelles agricoles	Artificialisation
Milieux naturels & biodiversité et NATURA 2000	2.9 km du site NATURA 2000 Marais Poitevins Incidences sur les habitats et la flore : Présence de bocage et zones humides	Absence de continuité écologique avec le site NATURA 2000 Habitats à préserver : bocage et zones humides
Cycle de l'eau	Présence de zones humides	Protection des zones humides
Risques	Relative proximité entre 3 sites pollués et le secteur 1 Pas de risque inondation sur le secteur (non concerné par le PPRI) Risque rupture de barrage	Absence d'enjeu
Paysages & patrimoine	Parcelles agricoles Périmètre de 500 m depuis l'église	Enjeu de co-visibilité depuis la future déviation
Qualité de l'air	Recours à la voiture particulière (absence de gare, besoins en déplacements pour les trajets domicile-travail)	Alternatives à la voiture particulière
Energie	Recours à la voiture particulière Secteur favorable à l'énergie solaire Absence de réseau de chaleur	Alternatives à la voiture particulière Recours aux énergies renouvelables
Déchets	Collecte assurée par la communauté de commune Augmentation des performances de tri	Absence d'enjeux
Risques technologiques	Présence de la RD746 en frange sud	Absence d'enjeux
Environnement sonore	Présence de la RD746 en frange sud et en façade Anticiper la déviation par l'Est	Risque de nuisances sonores en façade (classement acoustique : 30 m) Prise en compte des risques de nuisances sonores dans le projet de déviation.

3.1.4 EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENVISAGEES

Au regard des enjeux environnementaux, les évolutions envisagées sont les suivantes :

L'ouverture à l'urbanisation doit donc permettre la réalisation d'environ 40 logements nouveaux et faciliter l'aménagement du futur nouveau quartier, notamment en permettant la réalisation de certains équipements mutualisés sur l'ensemble de l'opération. (bassins de rétention, continuités douces…) et en préservant les zones humides riveraines en les classant en zone N.

La surface à aménager est donc d'environ 2.65 ha pour une densité minimale de 15 à 17 logements par hectare.

La CDPENAF a demandé à revoir l'objectif de densité à 20 logements par hectare minimum. Cette disposition n'est cependant pas retenue considérant que la nature du tissu urbain à prévoir sur le secteur de la Ponne des Noues s'inscrit en continuité d'un tissu pavillonnaire. La densité retenue est de 15 à 17 logements par hectare en cohérence avec les réflexions menées sur les communes de Sud Vendée Littoral et en particulier en cohérence avec Sainte Hermine, autre pôle structurant.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Dans un souci de diversification et de complémentarité de l'offre en logements, il est retenu d'afficher dans l'OAP, la réalisation d'un programme de logements mixte dans cette première tranche : taille des lots et des logements variée (individuel, intermédiaire…), logements locatifs sociaux.

Le bilan des surfaces évolue de la manière suivante :

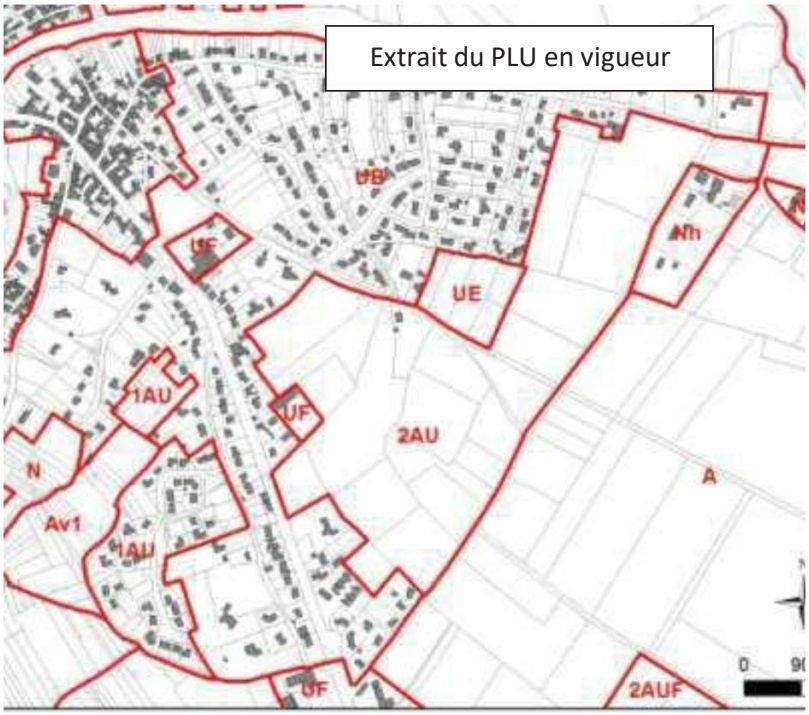
Zones	PLU de 2005 (surfaces en ha)	Modification (surfaces en ha)	*Différence (surfaces en ha)*
ZONES URBAINES	**232.3**	**232.3**	***0***
ZONES A URBANISER	**83.84**	**82.22**	***-1.62***
Dont 1AU	28.87	31.52	+2.65
Dont 2AU	54.97	50.7	-(2.65+1.62)
ZONES AGRICOLES	**1 645.74**	**1 645.74**	***0***
ZONES NATURELLES	**626.35**	**627.97**	***+1.62***
TOTAL	**2 588. 23**	**2 588.23**	***0***

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

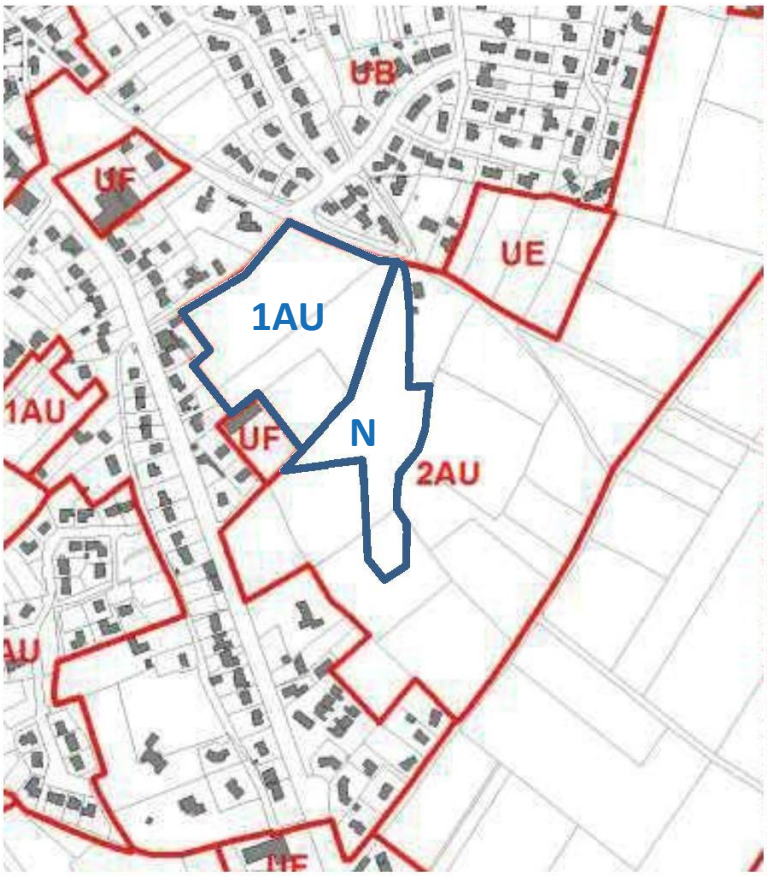
Au final, le zonage évoluera de la manière suivante :

Avant Modification (PLU de 2005)

ø *Plan de zonage actuel*



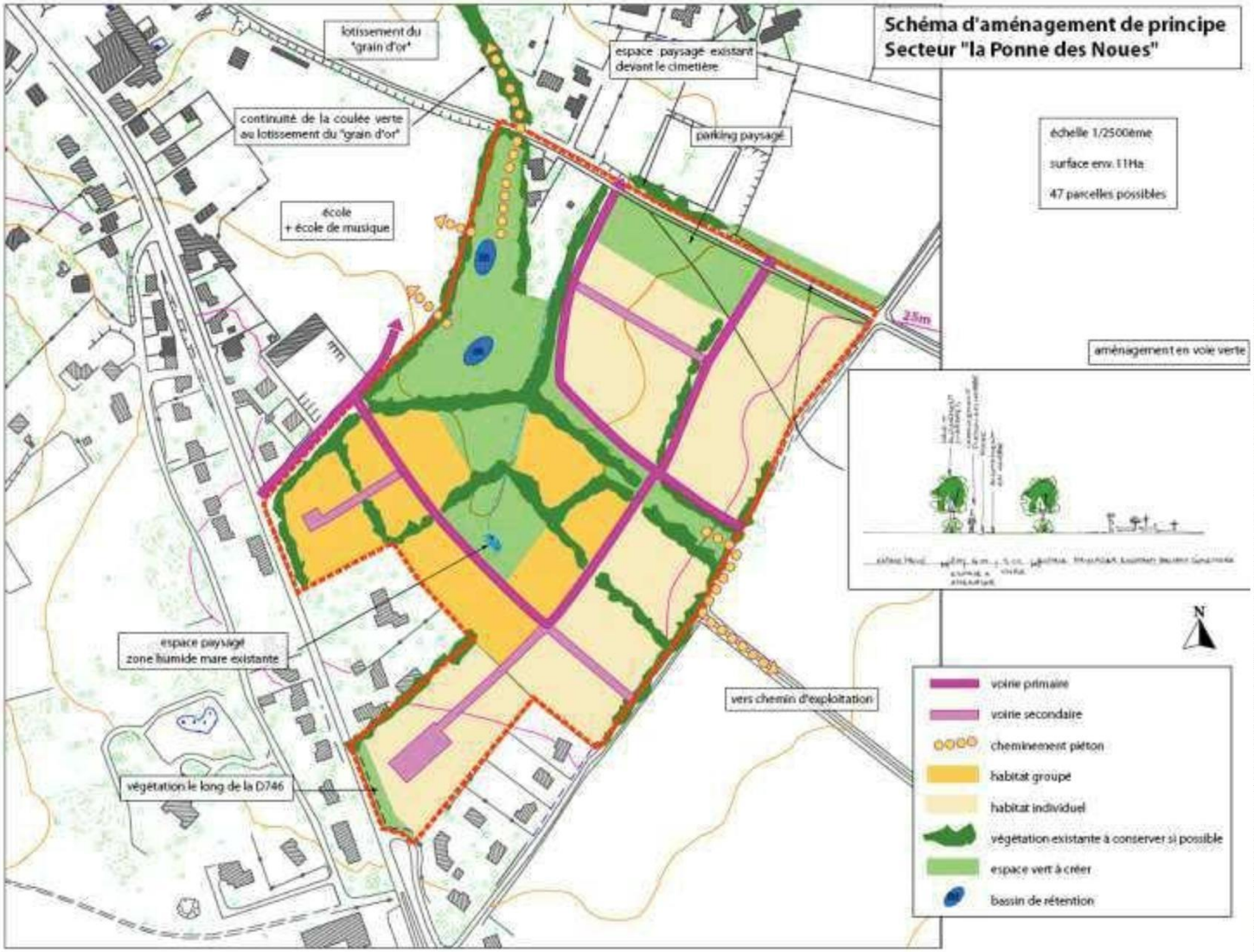
Après Modification



Les OAP évolueront de la manière suivante :

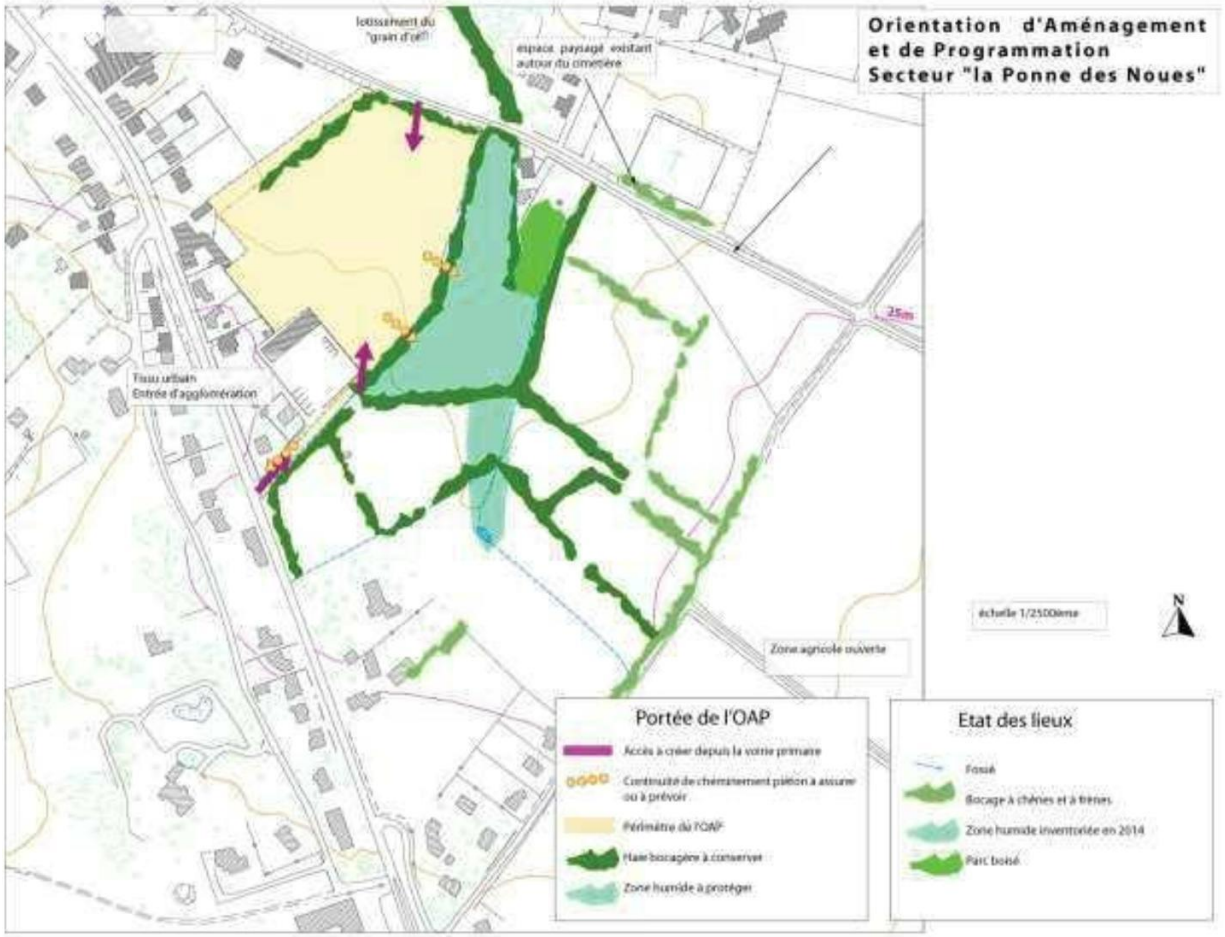
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Avant Modification (PLU de 2005) : Orientations d'Aménagement



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Après Modification : la présente OAP remplace celle présentée ci-dessus



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3.1.5 L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES EST LA SUIVANTE

Thématique	Etat initial de l'environnement	Effets de l'évolution envisagée	Caractérisation des incidences notables prévisibles	Mesures d'accompagnement
Sols/sous-sols	Parcelles agricoles	Artificialisation du sol	**Incidences limitées** compte tenu du fait que l'ensemble des parcelles a fait l'objet d'une acquisition amiable par l'EPF puis par la commune et d'indemnités d'éviction perçues par les agriculteurs en place au moment de l'acquisition.	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure,** mais la prise de possession effective des terres sera à coordonner avec les périodes de récolte.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

		Consommation foncière : 2.65 ha	**Incidences effectives** dans la mesure où l'opération s'inscrit en extension de l'agglomération. Elle répond cependant à un besoin d'offrir des capacités d'accueil en logement accessibles pour le renouvellement de la population.	La superficie ouverte à l'urbanisation s'appuie sur le scénario démographique le moins ambitieux prévu par le SCOT.
Milieux naturels & biodiversité et NATURA 2000	Incidences sur les habitats et la flore : Présence de bocage et zones humides	Artificialisation de parcelles bocagères	**Aucun enjeu de continuité écologique avec le site NATURA 2000, ni de présence d'habitat associé** **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**, dans la mesure où les zones humides et mares inventoriées sont protégées et où le projet d'aménagement doit en préserver les fonctionnalités et notamment veiller à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide. Possibilité de renforcer la biodiversité à travers les plantations et les espaces verts du projet.	**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permet de rendre opposable la protection des zones humides à travers un zonage N** **La portée de l'OAP est renforcée en vue de protéger les haies qui bordent la zone N et celles de la périphérie du site, ce qui favorise la constitution d'un espace tampon entre les parties urbanisées et les zones humides. L'OAP demande à compenser les linéaires de haies arasés. Seuls les continuités douces, de voirie et de réseau peuvent justifier l'arasement de haie.** Il y a la possibilité de renforcer la biodiversité à travers les plantations et les espaces verts du projet dans une logique de consolidation de la trame verte et bleue au sein du secteur, au regard de l'ouverture de la zone agricole riveraine.
Cycle de l'eau	Présence de zones humides	Augmentation potentielle de l'imperméabilisation, effets sur les inondations	Le parti d'aménagement retenu vise la transparence hydraulique et gèrera ses eaux pluviales en conséquence. **Absence d'incidences notables prévisibles**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais la phase travaux devra prévoir les ouvrages adaptés et veiller à maintenir l'alimentation des zones humides.
Risques	Relative proximité entre 3 sites pollués et le secteur 1 Pas de risque inondation sur le secteur (non concerné par le PPRI)	Renforcement de l'accueil de nouvelles populations dans l'agglomération	Le site pollué le plus proche est situé à plus de 300 mètres et est classé en « activité terminée »	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais la phase travaux devra prévoir les ouvrages adaptés en vue de maitriser l'incidence du ruissellement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation du site.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

			Le site n'est pas exposé au risque inondation. Toutefois, son aménagement ne doit pas avoir d'incidences sur l'écoulement des eaux en aval : la gestion des eaux pluviales devra être adaptée. **Absence d'incidences**	
Paysages & patrimoine	Parcelles agricoles Périmètre de 500 m depuis l'église	Urbanisation de parcelles agricoles	Evolution notable du paysage par extension de l'agglomération dans un paysage ouvert agricole supposant de mettre en place des modalités d'insertion paysagère via notamment la protection du bocage en lisière, voire son renforcement **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**	**La protection des zones humides à travers un zonage N et celle des haies dans et aux abords du site à travers les OAP favorise l'insertion paysagère du site** et en particulier la gestion de la transition entre zone agricole ouverte et le bourg. En effet, il apparait opportun d'anticiper la faisabilité de la déviation est de la RD, car on a la possibilité d'appréhender la silhouette du bourg dans son ensemble et en particulier son promontoire depuis ce futur itinéraire.
Qualité de l'air	Peu d'alternatives à la voiture particulière (absence de gare, besoins en déplacements pour les trajets domicile-travail)	Renforcement de la population dans le centre bourg	Limitation des incidences sur les émission de gaz à effet de serre à travers la gestion des besoins en déplacements quotidiens par la greffe de nouvelles continuités douces, des conditions favorables aux constructions bioclimatiques, la préservation des zones humides et du bocage pour le captage du CO2. **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**	**L'OAP contient plusieurs dispositions d'accompagnement :** Des principes de continuités douces vers le bourg et les équipements sont prévus afin de permettre des alternatives à la voiture particulière. Des dispositions favorables à la construction bioclimatique.
Energie	Peu d'alternatives à la voiture particulière Secteur favorable à l'énergie solaire Absence de réseau de chaleur	Augmentation des besoins en énergie	Limitation des besoins en énergie fossile à travers la gestion des besoins en déplacements quotidiens par la greffe de nouvelles continuités douces, des conditions favorables aux constructions bioclimatiques et aux énergies renouvelables. **Incidences notables prévisibles prises en compte et limitées**	**L'OAP contient plusieurs dispositions d'accompagnement :** Des principes de continuités douces vers le bourg et les équipements sont prévus afin de permettre des alternatives à la voiture particulière. Des dispositions favorables à la construction bioclimatique.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Déchets	Collecte assurée par la communauté de commune Augmentation des performances de tri	Augmentation de la production de déchets	Allongement des trajets de collecte des déchets ménagers Adaptation des modalités de tri et de collecte et de valorisation pour réduire la mise le tonnage des déchets ultimes **Absence d'incidences**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais la phase travaux devra prévoir les modalités de gestion adaptées de collecte des déchets.
Risques technologiques	Présence de la RD746 en frange sud	Renforcement de la population	Gestion de la trame viaire et notamment des carrefours avec la RD 746 pour assurer la sécurité de la circulation **Absence d'incidences notables prévisibles**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, mais les conditions de gestion des eaux pluviales devront veiller à ne pas générer d'incidences en aval et les conditions de circulation devront intégrer la gestion de crise en cas d'inondation.
Environnement sonore	Présence de la RD746 en frange sud, mais façade sur la départementale limitée	Renforcement de la population dans la traversée de l'agglomération	Exposition aux nuisances sonores limitée (très peu de façade sur la RD 746 et vitesse limitée en entrée de bourg) Anticipation de la déviation Est **Absence d'incidences notables prévisibles**	**Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure**, et le projet de déviation devrait permettre de réduire le trafic et les nuisances depuis l'actuelle RD.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3.1.6 CONCLUSIONS

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente Modification.

L'Evaluation environnementale de la Modification peut donc être arrêtée à ce stade.

Les évolutions envisagées présentent **des impacts sur le milieu naturel très limités** dans la mesure où les zones humides et les mares sont préservées.

Les incidences les plus marquantes portent sur la transformation du paysage de la lisière est du centre-ville. Toutefois, la mise en place de l'OAP prévoira un traitement des limites de l'opération d'aménagement, facilitant ainsi son insertion paysagère.

Les besoins en énergie et les incidences sur les émissions de gaz à effet de serre du nouveau quartier vont augmenter les besoins globaux de la commune en énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, les modalités d'organisation du quartier pour favoriser les déplacements doux et l'architecture bioclimatique visent à limiter les besoins en énergie fossile propres au nouveau quartier. De même, la continuité verte assise sur les zones humides à préserver constitue un poumon vert significatif pour la commune.

L'ensemble des dispositions prises pour limiter les incidences de la modification du PLU sur l'environnement concourent à assurer la compatibilité de la procédure avec le SAGE. La prise en compte de la Charte du PNR est également assurée à travers ces mêmes dispositions.

3.1.7 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INDICATEURS DE SUIVI

3.1.7.1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie de l'Evaluation environnementale vise à confirmer que cette démarche d'analyse a été menée de manière satisfaisante et proportionnée aux enjeux. Etant donné que cette section est courte et claire, on renverra ici le lecteur vers la section *2.8 Méthodologie de l'Evaluation environnementale*.

3.1.7.2 INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi visent à confirmer la bonne prise en compte des enjeux environnementaux, au-delà de la Modification du PLU, en s'appuyant sur des données concrètes.
Deux indicateurs de suivi peuvent être identifiés en lien avec les enjeux du projet :

- Le linéaire de haies identifiés dans l'OAP de l'ordre de 1200m (référent pour le suivi : la commune propriétaire des parcelles)
- La superficie de zones humides inventoriées : 1.49 ha (référent pour le suivi : la commune propriétaire des parcelles)

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

4 ANNEXES

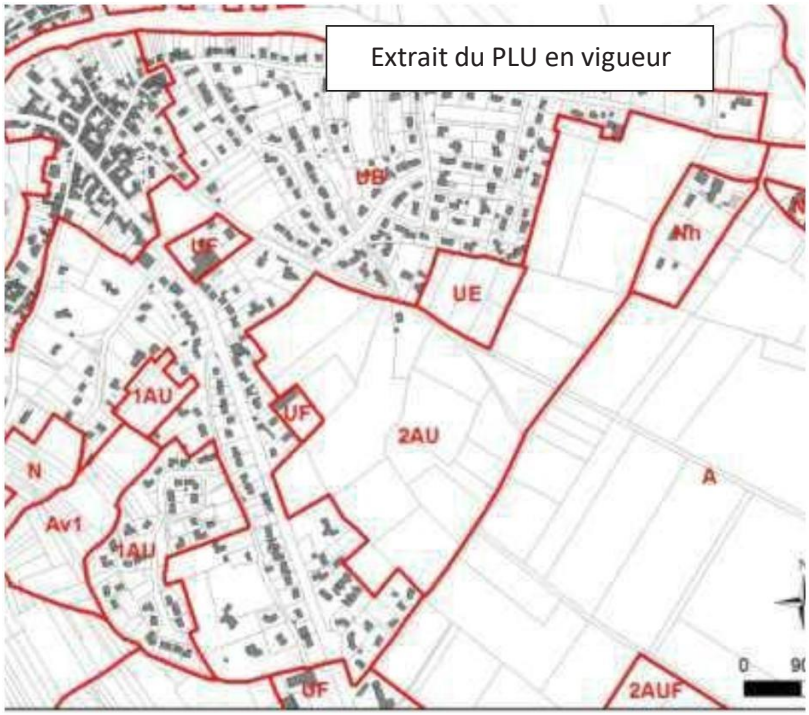
4.1 ANNEXE 1 : LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

4.1.1 LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

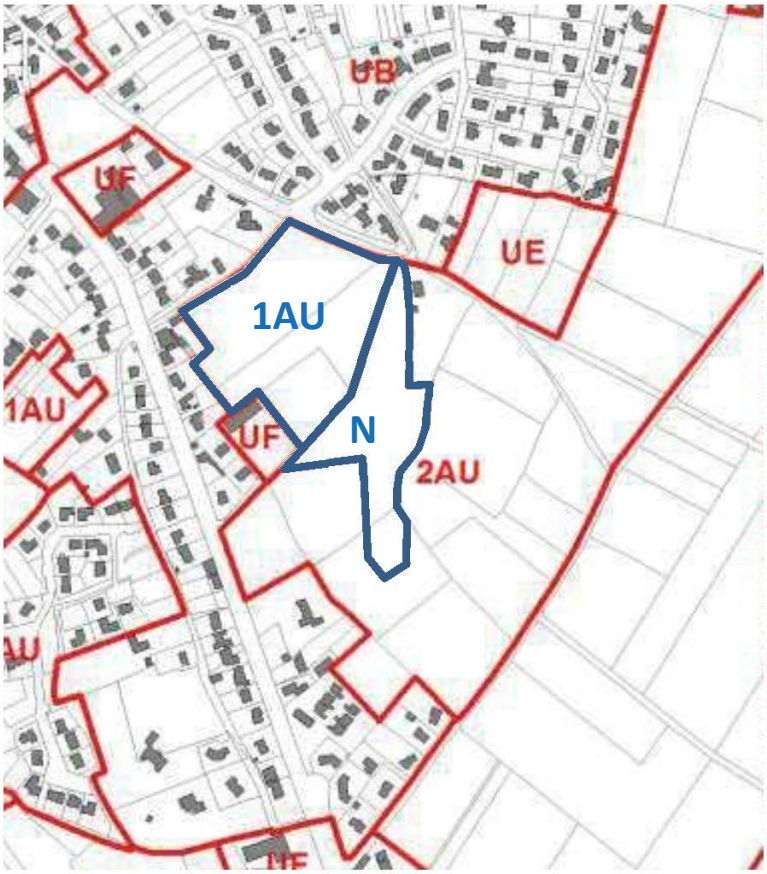
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Avant Modification (PLU de 2005)

ø *Plan de zonage actuel*



Après Modification

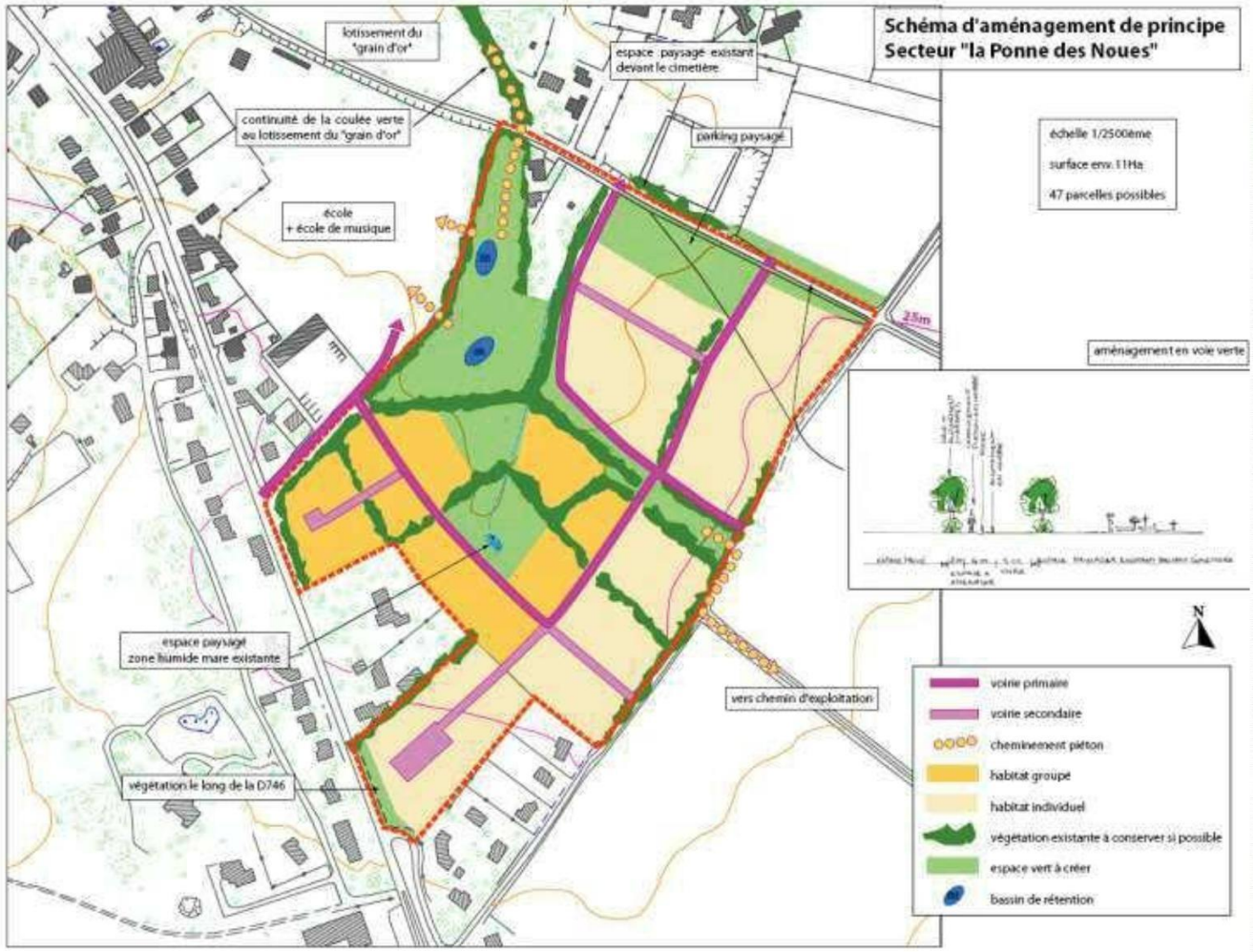


Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

4.1.2 LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

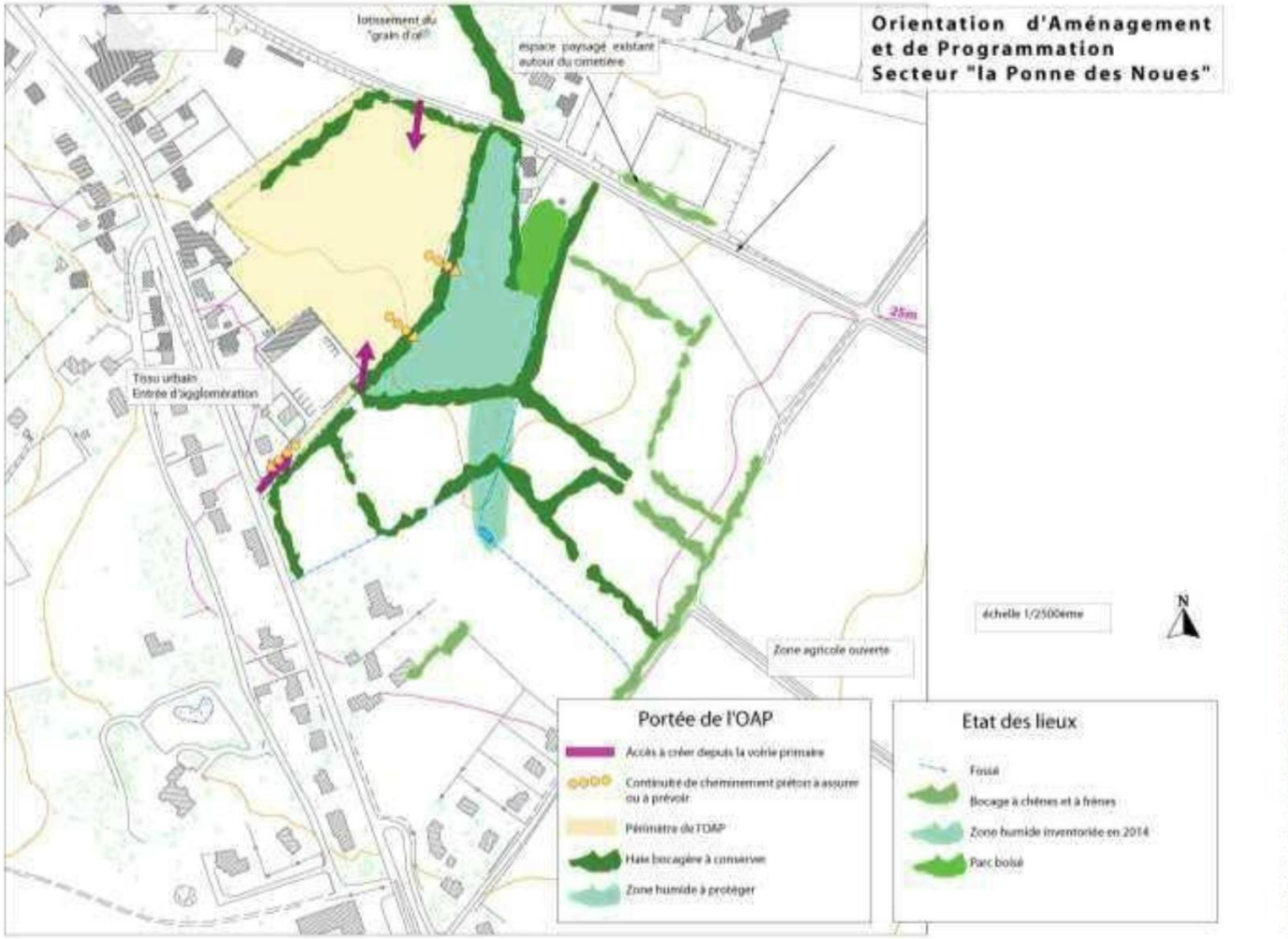
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Avant Modification (PLU de 2005) : Orientations d'Aménagement



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Après Modification : la présente OAP remplace celle présentée ci-dessus



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Notice d'accompagnement du schéma d'aménagement :

§ **Programmation en logements :**

Un phasage en 4 temps de l'opération est prévu :

Secteur 4 : court terme

Secteur 1,2et 3: moyen et long terme.

La mixité du logement sera recherchée à travers la production de lots de taille différenciée, voire d'opérations comprenant une offre variée de logements (individuels et/ou intermédiaires et/ou du collectifs) pouvant accueillir de l'accession aidée, des logements locatifs sociaux.

Un objectif de densité brutte[15] plancher de 15 à 17 logements par ha est fixé.

§ **Greffe au tissu urbain existant :**

Le quartier s'organise autour de deux axes structurants :

- L'ensemble de zones humides situé au cœur du secteur est protégé et valorisé **comme continuité verte**. Les aménagements veilleront à maintenir leur alimentation en eau de manière pérenne.
- **La trame bocagère** environnante est également protégée et valorisée pour constituer le pré-verdissement du quartier et assure la transition entre urbain et agricole.
- La trame viaire vise à **diffuser le trafic sur les rues principales** afin de ne pas saturer les carrefours vers le centre-bourg et dans l'attente de la déviation de la RD 746 prévue plus à l'Est

Ils sont complétés par les points suivants :

- Les éléments qui constituent des supports d'intérêt sur le plan écologique sont préservés : zone humide, mares, haies périphériques du site et des zones humides… pour constituer une ambiance de qualité au nouveau quartier et intégrer les constructions nouvelles les unes par rapport aux autres. Des artificialisations ponctuelles de ces supports sont admises lorsqu'elles sont motivées par une meilleure économie de l'opération (réduction des surfaces artificialisées grâce à des emprises plus directes des réseaux essentiellement). Des arasements ponctuels de haie sont admis pour permettre les continuités douces, de voirie et de réseau. Les linéaires arasés seront compensés par des plantations équivalentes en linéaire en limite d'espace public.
- Les modalités d'aménagement et de gestion anticipent la pérennité de ces éléments en déterminant les conditions d'intervention pendant les travaux et les modalités d'entretien (exemple des distances minimum de protection à mettre en place autour des arbres de haute tige pour les engins de travaux, des modalités de restauration, entretien de la zone humide et des abords des mares…).
- La gestion des eaux pluviales mettra en œuvre le principe de transparence hydraulique à travers la limitation des réseaux EP enterrés.

§ Des continuités douces (notamment celles longeant la zone humide) permettent de connecter les différents espaces d'habitats du quartier et le quartier au centre-bourg de Mareuil.

[15] *La densité brutte est appliquée aux limites de l'opération.*

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché le
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

§ L'économie des ressources est recherchée dans l'organisation générale du quartier en vue de limiter les besoins en éclairage public, en espaces artificialisés à entretenir et en vue de favoriser une conception bioclimatique des logements.

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

4.2 ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

MAITRISE D'OUVRAGE

- VENDEE -

COMMUNE DE MAREUIL-SUR-LAY DISSAIS

MAIRIE
17 rue Hervé de Mareuil
85 320 MAREUIL-SUR-LAY DISSAIS
Tel : 02 51 59 45 45

SECTEUR DE LA PONNE DES NOUES

Aménagement du quartier de La Ponne des Noues

RÉALISATION DU DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES SUR LE SECTEUR

MAITRISE D'ŒUVRE ENVIRONNEMENT

GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
www.geouest.fr
26 rue J.Y. Cousteau ◊ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél . 02 51 37 27 30 – contact@geouest.fr

décembre 2014 – EE14011

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Table des matières

1. PRÉAMBULE 2

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE 2

2.1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE 2
2.2. PLAN CADASTRAL 3
2.3. CONTEXTE GÉOLOGIQUE 4
2.4. DONNÉES BIBLIOGRAPHIQUES DES INVENTAIRES "ZONES HUMIDES" SUR LA COMMUNE 4
2.4.1. LES ZONES HUMIDES D'IMPORTANCE NATIONALE (ZHIN) 5
2.4.2. LES ZONES HUMIDES PRÉ-LOCALISÉES PAR LA DREAL 5
2.4.3. INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES 5

3. SITUATION SUR LES SITES ÉTUDIÉS 7

3.1. MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE 7
3.2. LOCALISATION DES SONDAGES 8
3.3. RÉSULTATS DES SONDAGES PÉDOLOGIQUES 9
3.4. RELEVÉS FLORISTIQUES 12
3.5. INTERPRÉTATIONS DES RÉSULTATS 13
3.6. CONCLUSIONS 14

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfect le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

1. PRÉAMBULE

La commune de Mareuil-sur-Lay Dissais a engagé en 2008 des études préalables à l'aménagement d'un nouveau quartier portant sur secteur d'environ 13 hectares au Sud de son agglomération au lieu-dit La Ponne des Noues.

La réalisation de ces études préalables a permis à la commune de préciser les orientations d'aménagement de la zone, d'en définir les principales conditions techniques et financières de réalisation.

Compte tenu de l'avancement des acquisitions, la commune a maintenant décidé d'engager les études opérationnelles d'une première tranche d'aménagement et a confié à l'Agence de Services aux Collectivités Locales de Vendée la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Dans la phase de réalisation des études d'avant-projet et l'élaboration des dossiers administratifs permettant la réalisation des travaux, le diagnostic terrain est à mener.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

2.1. Localisation géographique

Le parcellaire a arpenté est situé au Sud-est du centre-bourg de Mareuil-sur-Lay, dans un secteur dénommé "Les Noues" sur la carte IGN.

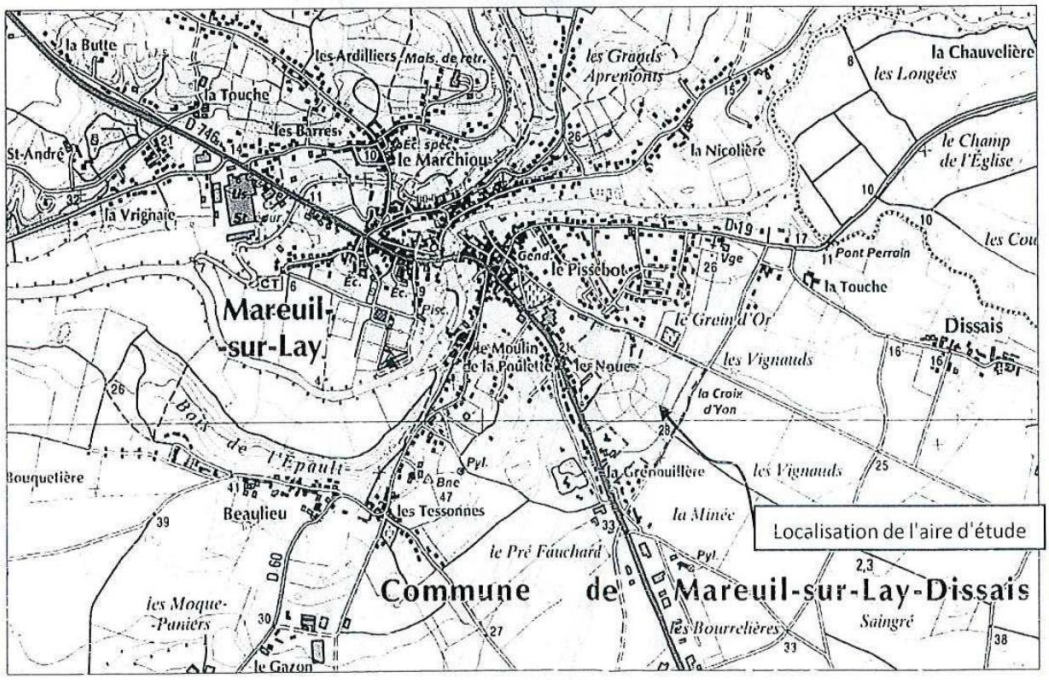


Figure 1 : Extrait de la carte IGN sur le secteur de Mareuil (geoportail.fr)

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.2. Plan cadastral

Le parcellaire étudié regroupe les terrains cadastrés aux numéros 42, 47, 48, 51, 52, 54 à 61, 540 de la section C et n°7 de la section ZA.

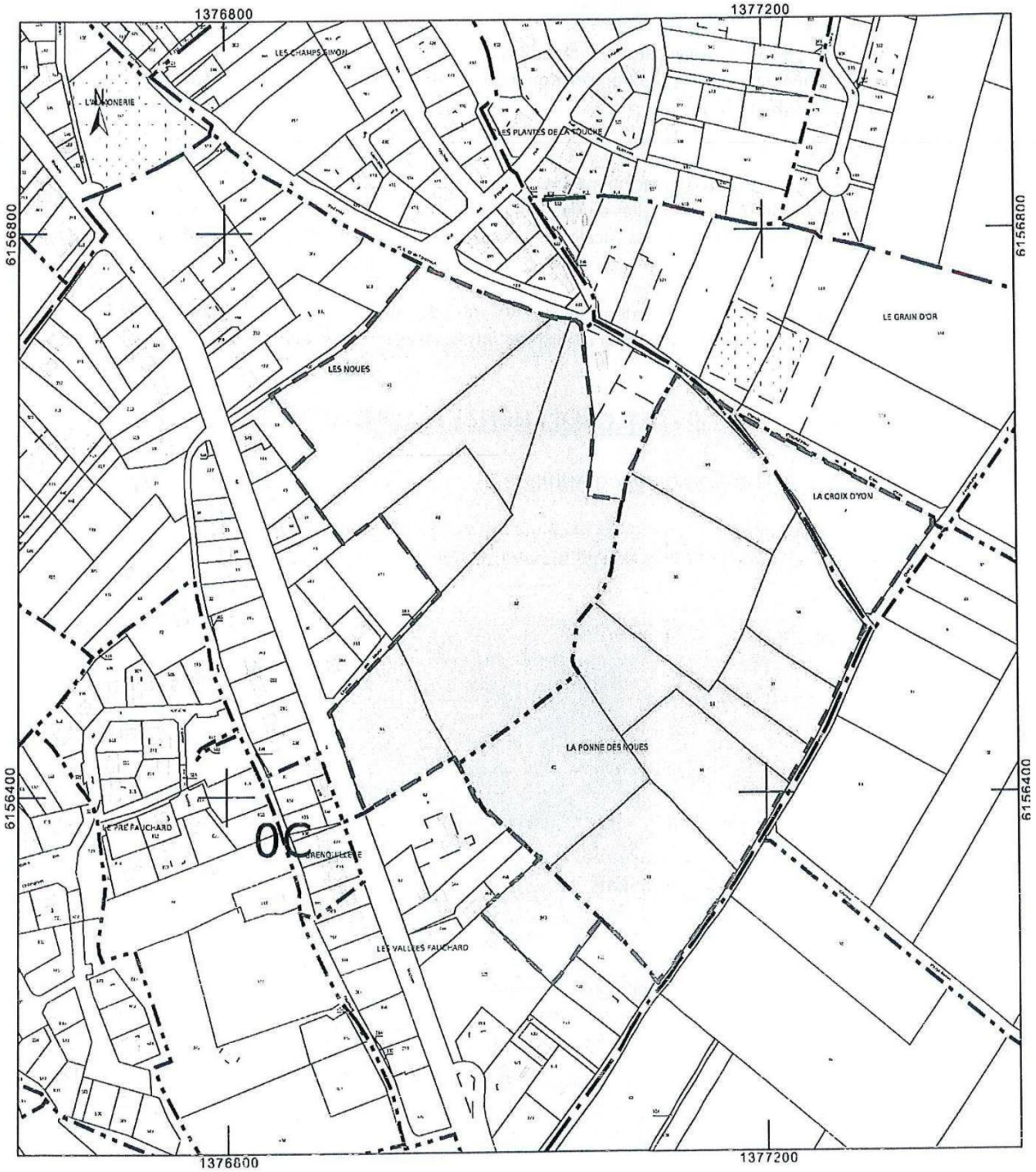


Figure 2 : Extrait du plan cadastral au 1/4000e sur la commune de Mareuil-sur-Lay

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reç n préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.3. Contexte géologique

Selon la carte géologique au 1/50 000e, le territoire de Mareuil-sur-Lay se partage sur plusieurs horizons géologiques (carte n°585 de Luçon). Le secteur étudié est principalement occupé par des Colluvions (Formations cénozoïques – Formations superficielles : Colluvions : Limons, Limons argileux, sables, blocs), en jaune sur la carte (C).

Dans la partie centrale du site étudié, le talweg est occupé par un horizon également à argiles limoneuses grisâtres et graviers polygéniques (en bleu clair, Fz). On note que l'extrême côté Sud-est est occupé par une Formation du Calcaire jaune Nankin, dolomies en bancs massifs ou laminaires, calcaires fin gris à oolites (en bleu foncé, $I_{1\text{-}2}N$); et une lentille de Gneiss micacés à porphyroclastes de quartz rhyolitique et de feldspaths (en rouge, pζρCH)

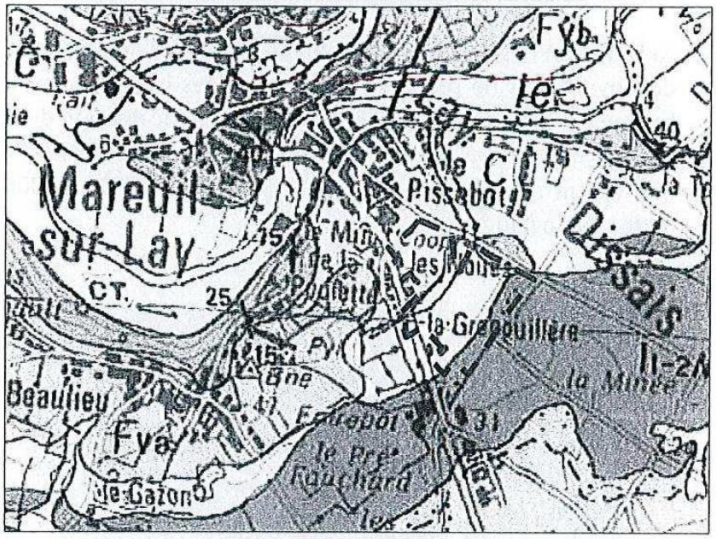


Figure 3 : Extrait de la carte géologique n°585 sur le secteur de Mareuil-sur-Lay, au Sud-est du bourg

2.4. Données bibliographiques des inventaires "zones humides" sur la commune

Les zones humides sont des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". (Art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

Les zones humides accueillent une grande variété d'espèces animales et végétales spécifiques et adaptées aux conditions particulières des milieux. En effet, à l'interface entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, ces milieux peuvent jouer un rôle important dans la régulation des débits des cours d'eau ou l'épuration des eaux ; ces zones sont également des supports d'activités humaines diversifiées (tourisme, élevage, conchyliculture, pisciculture, saliculture, activités naturalistes, chasse...).

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

2.4.1. Les zones humides d'importance nationale (ZHIN)

Une carte des zones humides sur le territoire français a été élaborée par le SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques) avec l'appui du Muséum national d'histoire naturelle à partir de couches géographiques disponibles au plan national en 2009. Ont été utilisés, l'inventaire des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et II à caractère humide de première génération, l'occupation du sol issue de l'inventaire biogéographique CORINE Land Cover 2006 et la liste des SIC (site d'intérêt communautaire) comprenant des habitats humides.

Selon cette cartographie, la commune de Mareuil-sur-Lay n'est pas concernée par une ZHIN.

2.4.2. Les zones humides pré-localisées par la DREAL

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement met en ligne des inventaires de pré-localisation de zones humides sur le territoire des Pays de la Loire. Lancée en 2007, une étude régionale de pré-localisation des marais et des zones humides est aujourd'hui disponible. Ce travail a été établi sur le SIG MAPINFO par photo-interprétation et croisement des données existantes (BD Ortho 2001 et 2006, MNT, réseau hydrographique, cartes géologiques,...).

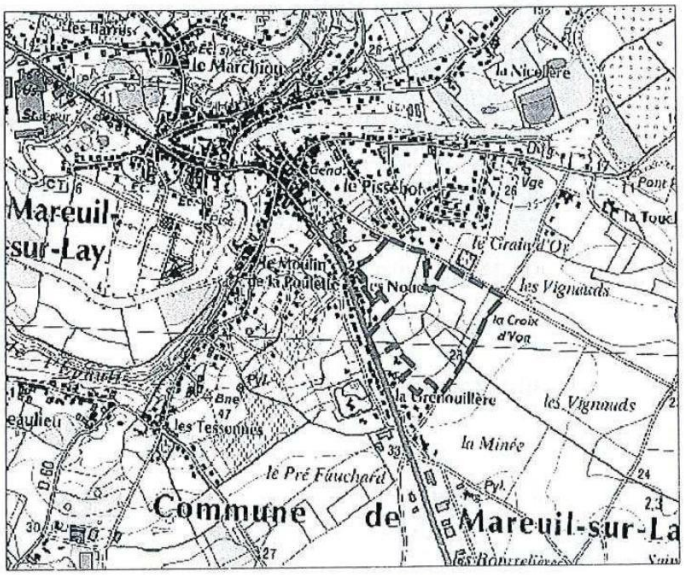


Figure 4 : Cartographie de la pré-localisation des zones humides sur le secteur étudié

Selon cette cartographie, il est identifié deux zones humides potentielles au centre du site étudié.

2.4.3. Inventaire communal des zones humides

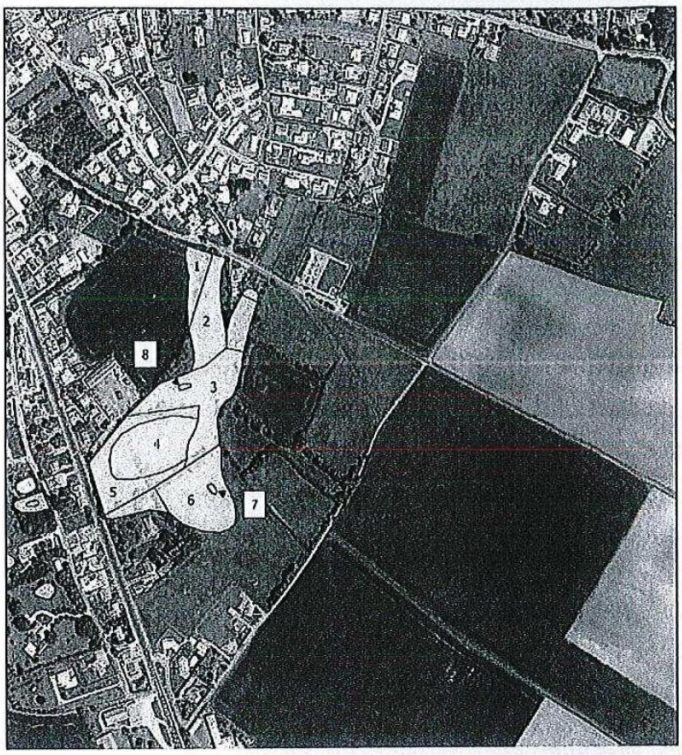
Au sein du territoire de la Communauté de Communes du Pays Mareuillais, un inventaire a été mené sur l'ensemble des parcelles de l'intercommunalité situées en zone urbanisable ou vouées à être ouvertes à urbanisation (principe des inventaires de zones humides communaux).

Sur la commune de Mareuil-sur-Lay, un inventaire a été mené par la chargée de mission Elise NEVEU en 2012.

Envoyé en préfectu le 17/12/2019
Reçu en préfect le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Cet inventaire sur le secteur des Noues a donné lieu à la cartographie suivante (extraits issus de l'étude) :

La chargée d'études, selon les critères de délimitation des zones humides (étude floristique et pédologique) a déterminé la présence de zones humides sur le secteur, présentes dans la partie "talweg du site".



La Ponne des Noues

N°	Surface (m²)	Habitat
1	1926	Culture
2	4729	Prairie améliorée
3	8854	Prairie améliorée
4	6866	Prairie améliorée
5	5631	Prairie améliorée
6	7299	Culture
7	104	Mare
8	87	Mare

Total : 35 496 m² de zone humide (soit 3.55 ha)

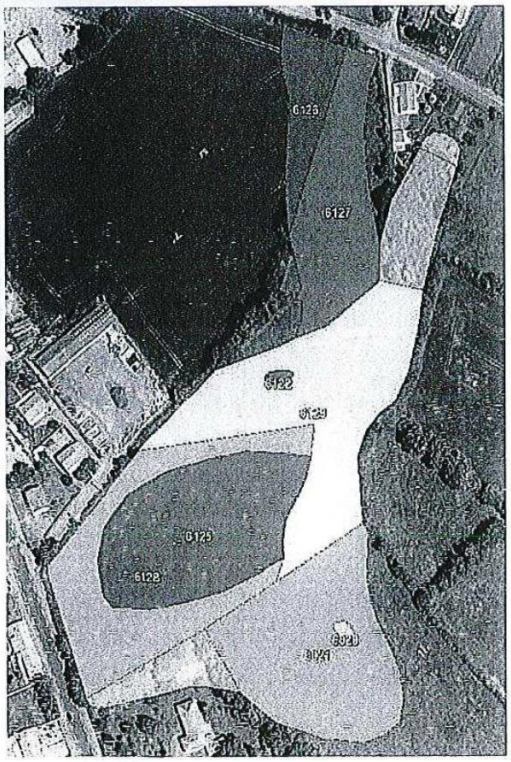
Cartographie provisoire
Zone humide inventoriée

N

0 100 200 m

La répartition des habitats ou des formations ayant permis de différencier les surfaces de zones humides est la suivante, avec leur dénomination et leur critère d'identification :

6126 – Cultures	Critère pédologique
6127 – Prairie améliorée	Critère pédologique
6129 – Prairie humide améliorée	Critère pédologique + floristique
6125 – Prairie humide améliorée	Critère pédologique
6128 – Prairie humide améliorée	Critère pédologique
6021 – Cultures	Critère pédologique
6020 – Mare	Critère hydrologique
6021 - Mare	Critère hydrologique



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Remarque : il est intéressant de vérifier les profondeurs d'atteinte de la roche mère car dans les fiches descriptives de de chaque habitat il est identifié des sondages caractéristiques de zone humide avec des profondeurs maximum de sols égales à 30/40/50 cm.

3. SITUATION SUR LES SITES ÉTUDIÉS

3.1. Méthodologie appliquée

Récemment, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation (articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement). La méthodologie suit celle indiquée dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant **les critères de définition et de délimitation des zones humides**.

Les sondages pédologiques :

Les sondages ont été réalisés selon les modalités de l'arrêté 1er octobre 2009. Les sondages sont effectués sur une profondeur de 1,20 m (lorsque la nature du sol le permet) à l'aide d'une tarière à mains EDELMAN ∅4.

Il a été recherché la présence de traces d'hydromorphie et de concrétions ferro-manganiques.

Les profils de sol ont été comparés à la liste des sols caractéristiques de zones humides présentés en Annexe I de l'arrêté.

Les relevés floristiques :

Des relevés de la végétation ont été réalisés sur l'ensemble du parcellaire. Ils ont été faits sur des secteurs homogènes d'un point de vue de la flore et des conditions du milieu (topographie).

Ces relevés ont pour but d'inventorier les espèces et/ou les communautés végétales présentes et de noter leur taux de recouvrement : les espèces dominantes sont identifiées (espèces dont le taux de recouvrement cumulé représente 50 % et celles dont le taux de recouvrement excède 20 %). Si dans cette liste d'espèces dominantes, plus de la moitié sont caractéristiques de zone humide (selon la liste annexée à l'arrêté du 1er octobre 2009), la zone peut être considérée comme zone humide.

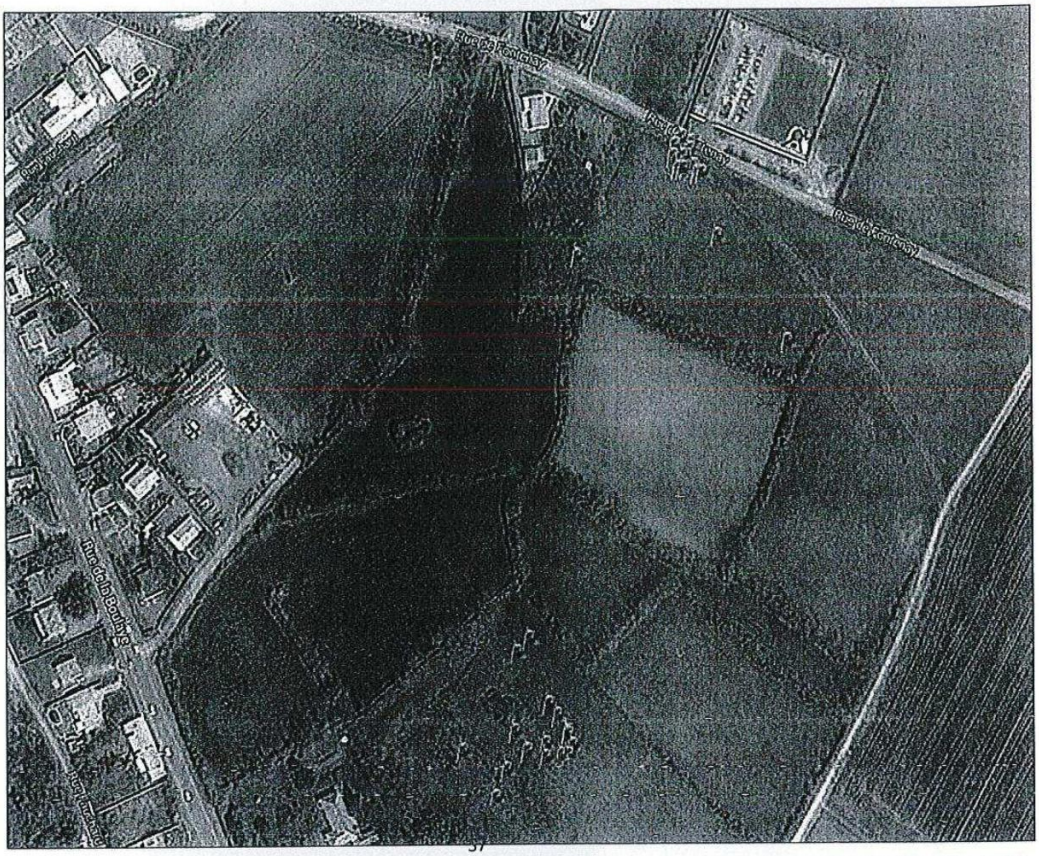
Si l'un des deux critères sol ou végétation est caractéristique de zone humide alors le milieu est classé en zone humide. Le périmètre de la zone humide est délimité au plus près des points de relevés ou d'observation répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation.

Les sondages, effectués selon les modalités de l'arrêté du 1er octobre 2009, ainsi que les relevés de la flore ont été effectués **les 28.10.2014 et 04.12.2014.**

Envoyé préfecture le 17/12/2019
Reç n préfect le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3.2. Localisation des sondages

Les sondages ont été repérés au GPS.



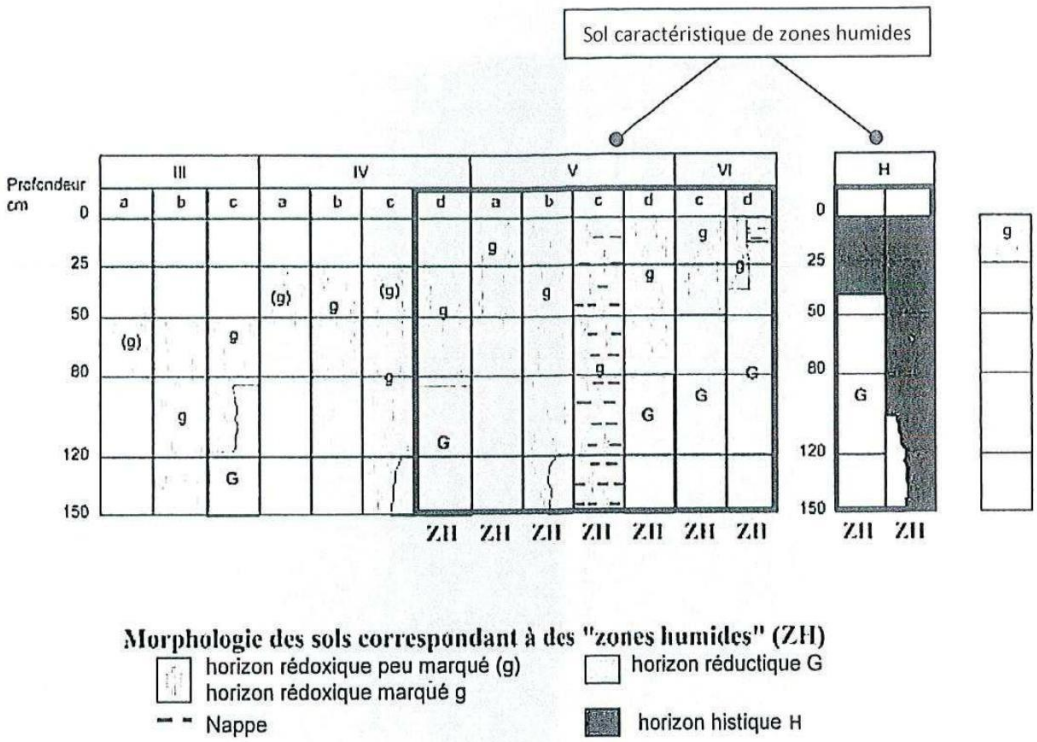


En haut, sondages effectués en octobre 2014 et à gauche, sondages effectués en décembre 2014

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

3.3. Résultats des sondages pédologiques

Les sondages ont été comparés aux sondages caractéristiques de la classe GEPPA :



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- horizon rédoxique peu marqué (g)
- horizon rédoxique marqué g
- Nappe
- horizon réductique G
- horizon histique H

Les profils des sondages sont présentés ci-après :

S1

0-35 cm : horizon argileux, de couleur marron, avec présence de concrétions ferro-manganiques

35 cm : refus de tarière sur roche mère

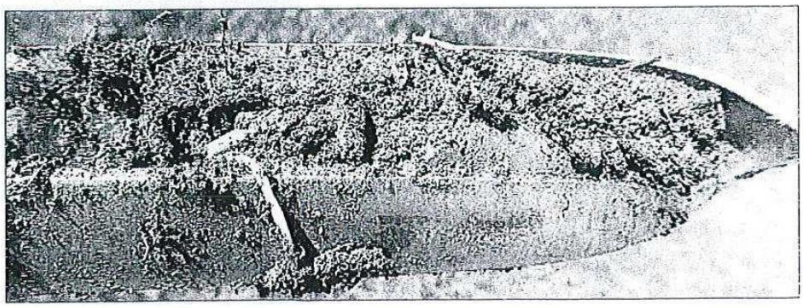
HORS CLASSE GEPPA

S2

0-30 cm : horizon argileux, de couleur marron (photo)

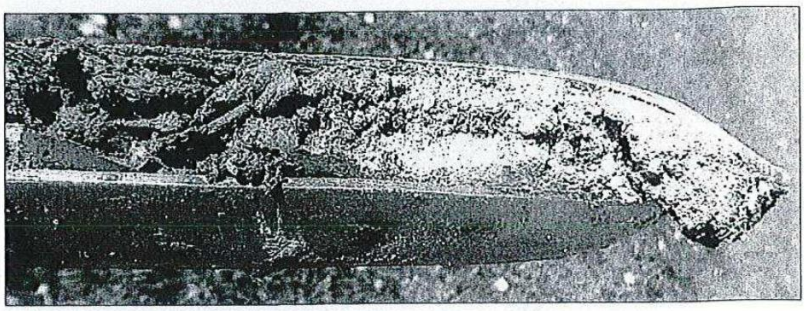
30 cm : refus de tarière sur roche mère

HORS CLASSE GEPPA



Envoyé préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

S3



0-30 cm : horizon argileux de couleur marron
30-50 cm : horizon argileux avec mélange crayeux sec (marnes calcaires, photo)
50 cm : refus de tarière sur roche mère
HORS CLASSE GEPPA

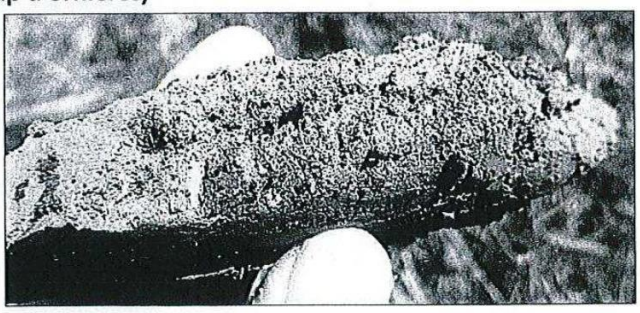
S4

0-35 cm : horizon argileux marron avec présence de concrétions ferro-manganiques
35-80 cm : horizon argileux blanc, crayeux (marnes calcaires)
80 cm : refus de tarière
HORS CLASSE GEPPA

S5

0-55 cm : horizon argilo-limoneux marron avec présence de concrétions ferro-manganiques et traces d'oxydation
55 cm : refus de tarière sur roche mère
CLASSE V : sol caractéristique de zone humide

S6, S8 (terrain meuble et avec beaucoup d'ornières)



0-25 cm : horizon argileux marron avec présence de concrétions ferro-manganiques (photo)
25-45 cm : horizon argileux marron et gris-verte avec présence de concrétions ferro-manganiques
45-70 cm : horizon argileux marron, gris et "vert" avec présence de concrétions ferro-manganiques
CLASSE VI : sol caractéristique de zone humide

S7

0-40 cm : horizon argileux marron, gris et "vert" avec présence de concrétions ferro-manganiques
40 cm : refus de tarière
HORS CLASSE GEPPA

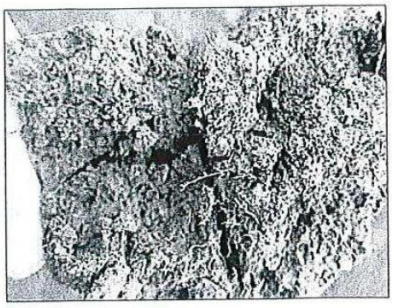
S9

0-40 cm : horizon argileux marron, gris
40 cm : refus de tarière
HORS CLASSE GEPPA

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

S10

0-30 cm : horizon limoneux marron avec présence de traces d'oxydation (photo)
30-75 cm : horizon d'argile sériciteuse à séricite avec morceaux de roche altérée
75 cm : refus de tarière sur roche
HORS CLASSE GEPPA



S11

0-10 cm : horizon limono-argileux marron avec présence de traces d'oxydation
10-30 cm : horizon argilo-limoneux marron avec nombreux débris de roche
30-40 cm : séricite avec débris de roche
40 cm : refus de tarière
HORS CLASSE GEPPA

S12

0-35 cm : horizon argilo-limoneux marron avec présence de traces d'oxydation
35-40 cm : horizon d'argile sériciteuse (photo, à gauche)
40-50 cm : séricite avec débris de roche (photo, à droite)
50 cm : refus de tarière
HORS CLASSE GEPPA



S13

0-15 cm : horizon argilo-limoneux marron avec présence de concrétions ferro-manganiques et oxydation
15-60 cm : horizon d'argile sériciteuse marron avec débris de roches et graviers roulés
60 cm : refus de tarière
HORS CLASSE GEPPA

S14

0-5 cm : horizon limono-argileux marron
5-80 cm : horizon argilo-limoneux marron avec nombreux débris de roche et graviers roulés
80 cm : refus de tarière sur roche mère
HORS CLASSE GEPPA

S15

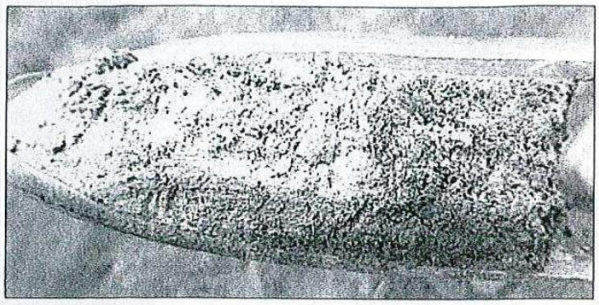
0-55 cm : horizon limono-argileux marron à argilo-limoneux marron avec débris de roche
55-75 cm : horizon d'argile sériciteuse avec morceaux de roche
75 cm : refus de tarière sur roche mère
HORS CLASSE GEPPA

S16, S17

0-10 cm : horizon limono-argileux marron
10-25 cm : horizon argilo-limoneux sériciteux
25 cm : refus de tarière sur roche mère
HORS CLASSE GEPPA

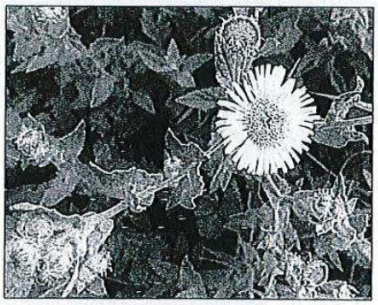
Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfect le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

S18, S19
0-10 cm : horizon argilo-limoneux marron
10-45 cm : horizon argilo-limoneux marron avec traces argileuses ocres
45-65 cm : horizon d'argile sériciteuse marron-rougeâtre avec débris de roches
HORS CLASSE GEPPA



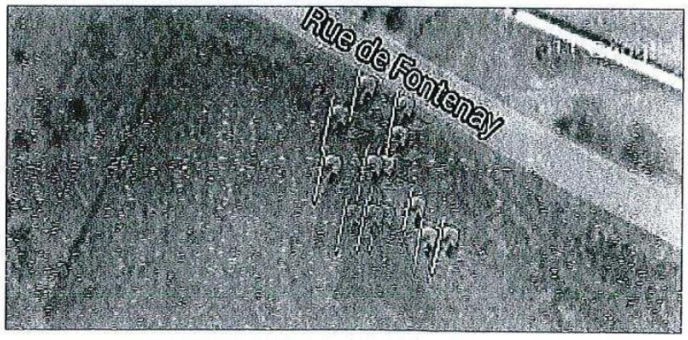
3.4. Relevés floristiques

Bien que la période automnale soit peu favorable à l'identification de la flore, les passages sur le site ont permis de déterminer la présence d'une flore caractéristique de zone humide dans l'extrême partie Nord de la parcelle n°54, le long du fossé présent en limite du chemin. La végétation se compose de Pulicaire dysentérique, Vesce, Trèfle des prés, Graminées, Plantain lancéolé et pousses de Saule. Selon l'arrêté du 24 juin 2008, l'espèce Pulicaire dysentérique est caractéristique de zone humide (photo ci-contre). Ici, son taux de recouvrement est très supérieur à 50 % : le périmètre identifiant cette espèce est donc une zone humide.



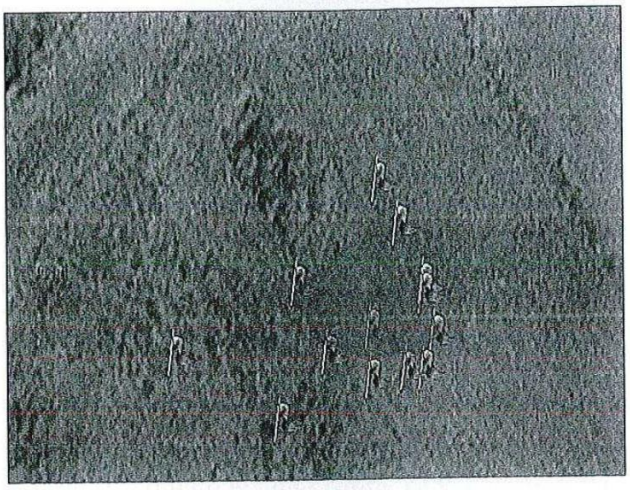
Pulicaire dysentérique *Pulicaria dysenterica*

Cette dernière a été délimitée au GPS :



Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019
Affiché l
ID : 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

Dans le secteur Sud du site, en amont de la mare présente sur la parcelle n°61, une végétation spontanée se développe ne correspondant pas à la culture effectuée sur le reste du champ agricole. Cette végétation, bien que desséchée en date d'inventaire, laisse apparaitre un recouvrement important d'Épilobe (hérissée ?). La délimitation au GPS est la suivante :



3.5. Interprétations des résultats

Nous reprendrons les numéros d'identification des habitats utilisés dans l'inventaire communal pour réaliser cette interprétation.

Les habitats 6120 et 6122 correspondent à des mares dans lesquelles et autour desquelles aucune végétation de zone humide ne se développent. La mare présente dans la parcelle n°61 était à sec lors de notre passage en octobre 2014.

L'habitat 6021 est bien identifié comme secteur humide dans la parcelle n°61 mais sa délimitation est restreinte par rapport à celle effectuée dans l'inventaire communal. Ce dernier a dû être fait sur un milieu prairial alors qu'actuellement le champ est en culture. Les sondages au Nord de la mare ne sont pas caractéristiques de zone humide. Par contre la présence d'un cortège floristique caractéristique en amont de la mare indique bien un secteur humide sur cette parcelle.

L'habitat 6126 est bien identifié comme secteur humide malgré une profondeur moyenne de sol (55 cm). Aucune végétation type ne s'y développe du fait de la présence d'un champ de cultures.

Comme présagé à la lecture de l'inventaire communal, il apparait que les sondages effectués dans les habitats 6125 et 6128 n'atteignent pas la profondeur de 50 cm réglementaire pour être identifié en zone humide. Du fait que ces zones humides n'avaient été identifiées que sur le critère pédologique, la végétation ne semblant pas correspondre à un cortège floristique de zone humide, **nous pouvons conclure à une exclusion de ces surfaces du périmètre de zone humide identifié sur ce site**.

L'habitat 6127 était fortement dégradé lors de notre passage sur le site (présence de bétail ayant détérioré la couverture végétale sur une grande partie du parcellaire). Nous nous en sommes donc tenus aux conclusions de l'inventaire communal.

Envoyé préfectu le 17/12/2019
Reç n préfect le 17/12/2019
Affiché l
: 085-200073260-20191212-312_2019_26-DE

L'habitat 6129 s'est vu identifié comme zone humide par la présence d'une végétation hydromorphe, notamment la présence de Fritillaire pintade (photo ci-contre). Nous ne pouvions vérifier en date d'inventaire cette présence mais nous nous sommes donc tenus aux conclusions de l'inventaire sur ce parcellaire.



3.6. Conclusions

En somme, en date du 09 janvier 2015, l'inventaire communal a été en partie confirmé sauf dans la partie haute du talweg (zone centrale du site). Certaines zones sont délimitées de manière plus restreintes du fait de l'absence de sol caractéristique et de végétation en date d'inventaire réalisé par GEOUEST (parcelle n°61) alors que l'inventaire communal a dû être fait sur un milieu prairial.

Les zones humides présentes sur le site sont schématisées sur le plan en page suivante. Elles apparaissent en bleu, délimitées par les pointillés bleus.

La surface couverte par les zones humides est d'environ 14 900 m².

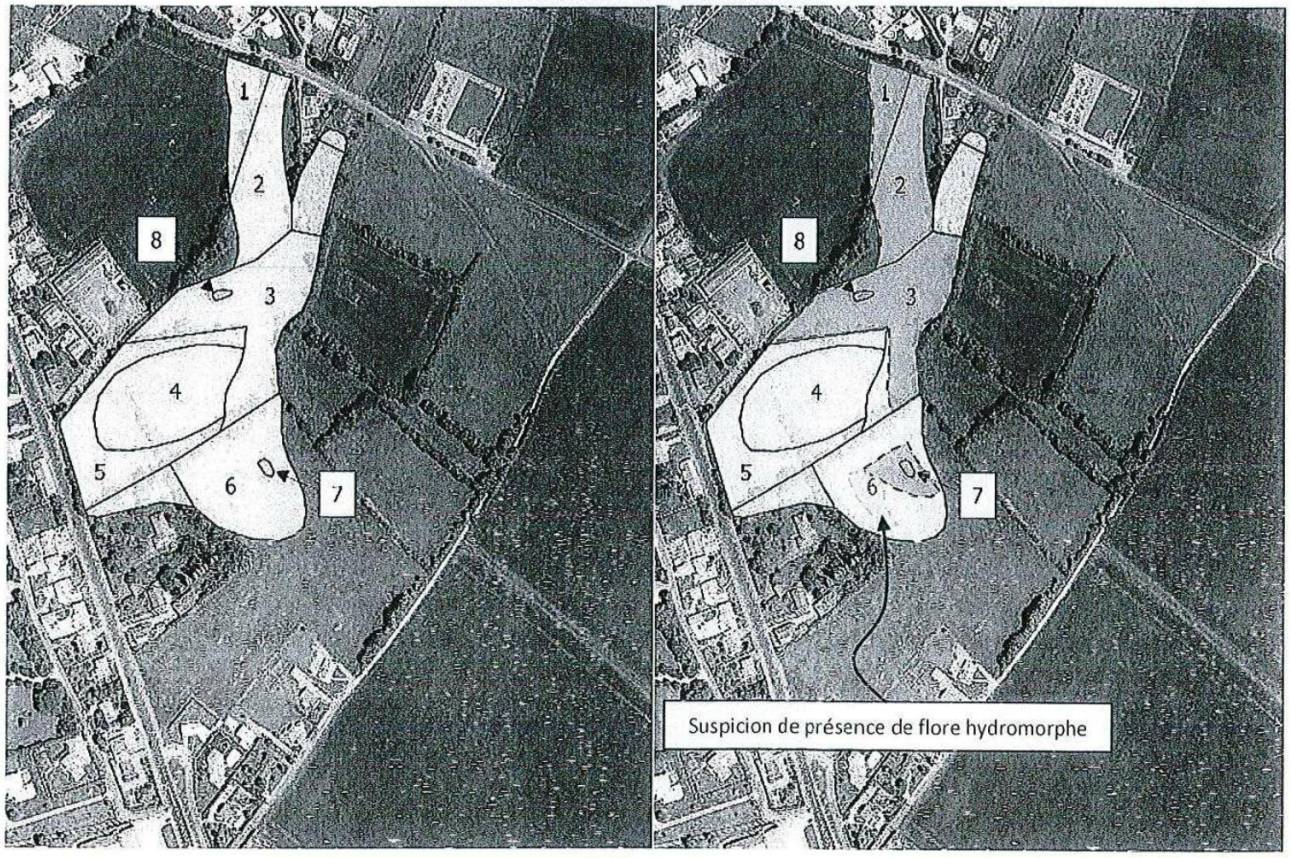


Figure 5 : A gauche le schéma des zones humides de l'inventaire communal. À droite, l'inventaire actualisé avec réactualisation de la délimitation des zones humides (GEOUEST, janv. 2015)

Vu pour être annexé à la délibération en date du 17 mai 2018
la présidente de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral
Brigitte Hybert.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES 85400 VENDÉE SUD VENDÉE LITTORAL

Communauté de communes
VENDEE SUD LITTORAL

Modification simplifiée N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de
MAREUIL SUR LAY DISSAIS

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
06 JUIN 2018
COURRIER ARRIVÉ

RENNES (siege social)
Parc d'activités d'Alphasis
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8 avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

DOSSIER D'APPROBATION
Février 2018

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

*Alice LE NEDIC, **Assistante chargée d'étude***

Chantal BARBEAU Urbaniste

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 4

1.1 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET COLLECTIVITE COMPETENTE POUR MENER LA PROCEDURE 4
1.2 LA PROCEDURE 4

2 NOTICE DE PRESENTATION 6

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE 6
2.1.1 Population et logement 6
2.1.1.1 Evolution démographique 6
2.1.1.2 Typologie du parc de logements existants 7
2.1.1.3 Evolution recente de la construction 8
2.1.1.4 Bilan 9
2.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 10
2.2.1 Présentation et justification des évolutions 10
2.2.2 Traduction des modifications (voir annexe) 11
2.3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 12
2.3.1 Milieux naturels & biodiversité 13
2.3.2 Les Risques naturels présents sur la commune 14
2.3.3 Les risques technologiques 15
2.3.4 Articulation avec les autres documents applicables sur le territoire 19
2.3.4.1 Le SCOT Sud Vendée Littoral 19
2.3.4.2 Le SDAGE et les SAGE 19
2.3.4.3 La charte du PNR du Marais Poitevin 20
2.4 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 20

3 ANNEXES 21

3.1 ARTICLE 11 ZONE UB DU REGLEMENT ECRIT 21
3.2 ARTICLE 10 ZONE 1AU DU REGLEMENT ECRIT 22
3.3 MODIFICATION DU ZONAGE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 24

1 PREAMBULE

1.1 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET COLLECTIVITE COMPETENTE POUR MENER LA PROCEDURE

La commune de Mareuil sur Lay – Dissais a approuvé son PLU le 15 Novembre 2005, puis il a été révisé et modifié par délibération du 2 juin 2009.

La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais a souhaité procéder à une modification simplifiée de son PLU sur les points suivants :

- Modification du règlement (hauteur maximale secteur Saint André et concernant les clôtures)
- **Suppression d'un emplacement réservé.**

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais appartient à la Communauté de communes « Sud Vendée Littoral » qui rassemble 44 communes. Cette communauté de communes est issue de la fusion de 4 communautés de communes : celle du Pays des Isles du Marais Poitevin, du Pays Mareuillais, du Pays né de la Mer et du Pays de Sainte-Hermine et de la **dissolution de certains syndicats mixtes tels que ceux de l'Elimination des Ordures Ménagères** (SMEOM), du Pays de Luçon, du Parc Vendée Atlantique, de la Baie **de l'Aiguillon Luçon.**

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de communes est compétente en matière de plan **local d'urbanisme et reprend donc les procédures engagées par les communes à leur** demande. Une délibération en date du 27 juillet 2017 décide que la Communauté de communes va achever la procédure.

1.2 LA PROCEDURE

L'article L.153-31 **du Code de l'Urbanisme précise que (extrait)** :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide:

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente procédure a pour objet de faire évoluer le Règlement écrit et de modifier une OAP, **mais les évolutions projetées n'entrent pas dans les cas de figure prévus pour une procédure** de Révision : **il s'agit donc d'une procédure de Modification, conformément à l'article** L.153-36 **du Code de l'Urbanisme** qui précise que :

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

En outre**, l'a**rticle L.153-41 **du Code de l'Urbanisme précise que** :

> *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
>
> *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

La présente Modification n'est pas concernée par ces cas de figure : il s'agit donc d'une procédure de Modification dite « simplifiée », conformément à **l'article** L.153-45 du Code de **l'Urbanisme** (extrait) :

> *« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

Ainsi, la présente procédure est une procédure de Modification simplifiée**, qui fait l'objet d'une** mise à disposition du public.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification simplifiée ne sont pas **susceptibles d'affecter un site Natura 2000 : la présente procédure n'est donc pas soumise à** Evaluation environnementale.

Le dossier comprend :

- La notice de présentation ;
- **L'**annexe reprenant les articles du Règlement écrit modifiés.

2 NOTICE DE PRESENTATION

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais se situe dans la partie sud du département de la Vendée, à 23 kilomètres au sud-est de la Roche-sur-Yon et à 40 kilomètres au nord-ouest de Fontenay-le-Comte. Son territoire communal présente une superficie de 2 570 hectares. En 2014, la commune accueille 2 899 habitants[1].

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais appartient à la communauté de communes « Sud Vendée Littoral » qui rassemble 44 communes. Cette communauté de communes est issue de la fusion de 4 communautés de communes : celle du Pays des Isles du Marais Poitevin, du Pays Mareuillais, du Pays né de la Mer et du Pays de Sainte-Hermine et de la dissolution de certains syndicats mixtes tels que ceux de l'Elimination des Ordures Ménagères (SMEOM), du Pays de Luçon, du Parc Vendée Atlantique, de la Baie de l'Aiguillon Luçon.

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler certains éléments de cadrage, liés directement ou indirectement aux évolutions envisagées ou à l'analyse des incidences sur l'environnement.

2.1.1 POPULATION ET LOGEMENT

2.1.1.1 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune compte 2 906 habitants en 2016[2], contre 2 783 habitants en 2013 et 2 629 habitants en 2008[3]. Cet accroissement est quasi-exclusivement porté par le solde migratoire.

Alors que la variation annuelle moyenne de la population était de +1,6%/an entre 1999 et 2008 (+352 habitants, soit +39 habitants/an en moyenne), l'accroissement démographique ralentit à +1,1%/an sur la période 2008-2013 (+154 habitants, soit +31 habitants/an en moyenne). Sur la période la plus récente, le rythme démographique s'est à nouveau intensifié : la commune a accueilli 123 habitants entre 2013 et 2016 (soit +41 habitants par an), la variation annuelle moyenne de la population est de +1,5%/an.

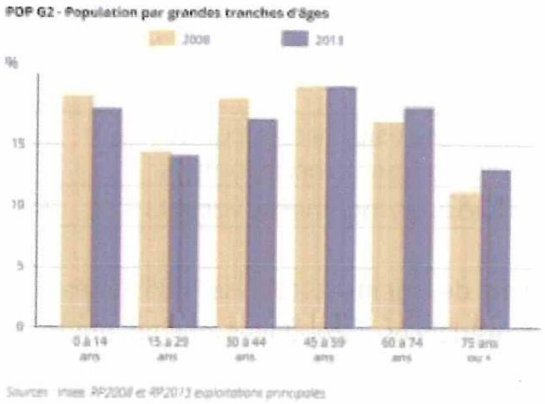
Pour mémoire, le PADD du PLU de 2005 se positionnait sur une croissance de l'ordre de 2%/an.

[1] *Donnée communale.*

[2] *ibid*

[3] *Source : INSEE RP 2013*

Le graphique ci-contre met en évidence le vieillissement de la population entre 2008 et 2013. Alors que les plus de 60 ans représentaient déjà 28% de la population en 2008, ils représentent 31,1% de la population communale en 2013. Parallèlement, la part des groupes de population plus jeunes diminue (-1,3 points pour la part des moins de 30 ans entre 2008 et 2013). Aussi, **en 2013 l'indice de jeunesse** est inférieur à 1 (0,7) : la tendance au vieillissement est donc claire.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

L'enjeu est donc de maintenir la capacité de renouvellement de la population via une offre adaptée en logements pour attirer les jeunes ménages.

2.1.1.2 TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	648	715	939	1 033	1 043	1 264	1 385
Résidences principales	562	594	756	850	868	1 058	1 162
Résidences secondaires et logements occasionnels	47	74	94	108	116	82	125
Logements vacants	39	47	89	75	59	94	97

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Taux d'évolution du parc de logements

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Variation absolue	67	224	94	10	221	121
Variation relative	12%	38%	12%	1%	25%	11%
Nombre moyen par an	8	32	12	1	25	17

Poids des Résidences secondaires et logements occasionnels et Logements vacants

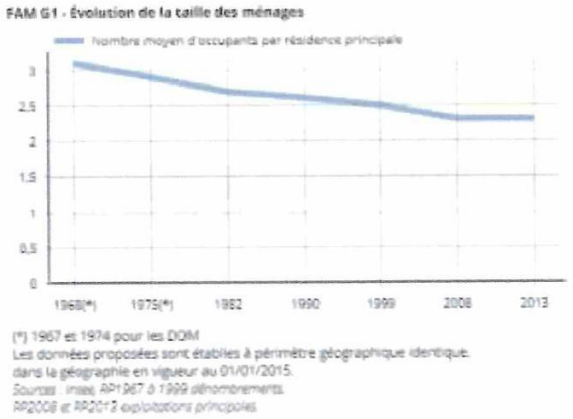
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Poids des résidences secondaires et logements occasionnels	8%	12%	12%	13%	13%	8%
Poids des logements vacants	6%	7%	9%	7%	6%	7%

Le parc de logements totalise 1385 unités en 2013 dont 85% de résidences principales.

Les résidences secondaires ont un poids de 8%, en baisse assez notable par rapport aux périodes précédentes, mais pas en unités.

Le parc vacant est relativement stable à 7%.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales

La taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer pour atteindre 2.3 personnes en 2013, ce qui corrobore le vieillissement de la population communale.

2.1.1.3 EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

Entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés oscille entre 9 et 56 logements par an. Au total, entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés est de 222, soit une moyenne de 22 logements commencés par an[4] (cf. ci-dessous).

Nombre de nouveaux logements commencés entre 2011 et 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total 2005-2014	Moyenne 2005-2014
Nouveaux logements	56	18	19	9	30	13	23	22	15	17	222	22

Source : SITADEL

Entre 2005 et 2014, avec une moyenne de 22 logements/an.

[4] *Données Sitadel*

A ce jour, la production de logements neufs a été assurée à 80% par des opérations **municipales, dans les zones 1AU et a abouti à la consommation de l'ordre de 14 hectares** (le Grain d'or, Fauchard, Saint-André). Ces opérations offrent 5 lots non encore vendus, **réservés ou ayant fait l'objet d'un permis non encore réalisé.**

2.1.1.4 BILAN

Pour mémoire, le PADD du PLU de 2005 visait à « Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement » **et d'accueillir entre 2005 et 2015, 500 nouveaux** habitants, soit **une population communale de l'ordre de 2** 880 habitants en 2015. La commune accueille 2 906 habitants en 2016.

« *Ces évolutions*[5]*, plus importantes que celles prévues au PLU de 2005, ont été accompagnées* ***d'aménagements du service public, répondant à cette demande et prévoyant l'avenir pour*** *maintenir cette augmentation :*

- ***Mise aux normes de la station d'épuration pour atteindre une capacité d'équivalents*** *habitants de 3 500. A ce jour, la mise en réseaux, conformément au plan de zonage de* ***l'a****ssainissement collectif est terminée et la station fonctionne sur la base de 2 500* ***équivalents habitants. Il reste donc de la marge pour l'accueil de nouveaux habitants et*** *plus particulièrement sur la zone 2AU que nous proposons pour la modification de zonage en 1AU.*
- ***Agrandissement de l'école privée avec la construction de nouveaux locaux***
- ***Construction d'un restaurant scolaire, avec ouverture au 01/09/2017, qui va permettre à l'école publique de bénéficier de nouvelles salles de cours.***
- *Construction de la maison des associations permettant le bon fonctionnement de ces dernières ;*
- ***Construction du centre de loisirs intercommunal permettant l'accueil des enfants des*** *jeunes couples,*
- ***Construction d'une crèche privée répondant aux besoins des familles.*** »

Le rythme annuel moyen à échéance 10 ans était fixé à 32 logements par an pour un rythme effectif sur la période 2006-2016 de 15 logements par an (avec 6 logements par an sur les années 2014 et 2015, qui accentuent la moyenne à la baisse).

Les objectifs affichés par le PADD de 2005 en termes de programmation de logements contenaient les orientations suivantes :

- ***«Le rythme d'évolution de l'urbanisation est étroitement lié à l'extension du réseau d'assainissement et des conditions de circulation****: cela implique une maîtrise du développement urbain en conséquence, notamment en identifiant les espaces de développement prioritaires, à savoir :*

  1°) Saint André, le Pré Fauchard, Dissais et Journée identifiés en zone 1 AU

[5] *Source : Extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 20/12/16*

2°) la Ponne des Noues en 2 AU

3°) Les Ardilliers- les Touches en 2 AU. »

- *« L'offre foncière doit, de plus, être suffisamment abondante pour ne pas générer de pression ou de rétention foncière. »*

- *« Assurer une offre diversifiée en logement créant du même coup une plus grande diversité de la population* ***à travers des programmes de densité différenciée de l'habitat. Cette*** *densité est décroissante à partir du centre bourg vers sa périphérie. Les possibilités dans le bourg de Dissais et à Journée contribuent à cette diversité. »*

La commune n'est pas couverte par un SCOT opposable avec lequel le PLU devrait être compatible.

2.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification concerne **la suppression de l'emplacement réservé n°** 3 et le Règlement écrit : **il s'agit de** modifier, adapter et ajuster la rédaction de certaines dispositions **de l'article 11** des zones UB, 1AU, 1AUa et 1AUj concernant les clôtures **ainsi que de l'article 10** de la zone 1AU.

2.2.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

Objet	Zone concernée	Evolution	Justification
Article 11	UB, 1AU, 1AUa et 1AUj	Concernant les clôtures situées en façade sur rue et dans **la marge de recul définie à l'article UB6 (soit 5 mètres minimum), le règlement exige que lorsqu'elles** sont minérales ou opaques, leur hauteur sera limitée à 1.00 mètre. La nouvelle règle sera la suivante : En façade sur rue et dans la marge de recul définie à **l'article UB6, les clôtures seront soit :** - **constituées d'un mur bahut** (pierres de pays appareillées ou agglomérées enduits) et leur hauteur sera limitée à **1.00 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant** pas 2.00 mètres - **constituées d'une haie vive.** En limite séparative, **la hauteur des clôtures n'excédera** pas 2.00 mètres. Les clôtures végétales seront réalisées avec des espèces en mélange.	Limiter la hauteur des clôtures en façade sur rue. Eviter les grillages en façade sur rue.

Article 10	1AU	Pour les constructions du secteur 1AUa, la création de sous-**sols n'est pas autorisée.** **Il s'agit de modifier l'article en précisant** les conditions **d'au**torisation de création de sous-sols.	Au regard de la forte déclivité de plusieurs parcelles du lotissement Saint-André (1AUa), cette modification permettra une utilisation plus rationnelle des parcelles et la réduction du coût des nouvelles constructions pour les nouveaux acquéreurs.
Emplacement réservé n° 3		**L'emplacement réservé était justifié par la création de la zone UEa et la gestion du carrefour d'accès à la salle** Othello. Il avait été mis en place lors de la création de la zone UEa par le biais de la révision simplifiée n°3.	**L'accès au secteur est désormais réalisé et ne** justifie plus cette réserve.

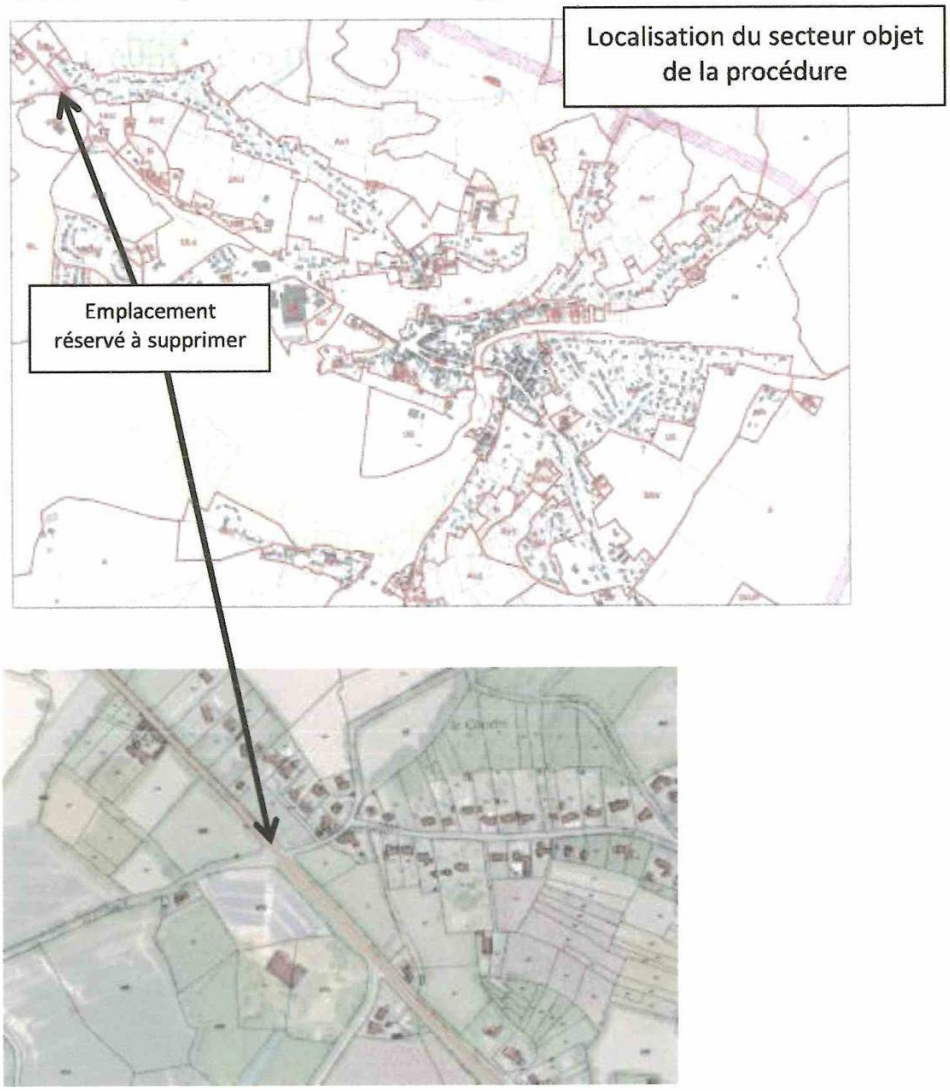
2.2.2 TRADUCTION DES MODIFICATIONS (VOIR ANNEXE)

Les modifications du Règlement écrit ont été apportées dans **l'article 11 de la zone UB et l'article 10 d**e la zone 1AU. Elles figurent en annexe du présent dossier : les ajouts figurent alors en rouge, et les suppressions en ~~rouge barré~~.

2.3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les précisions relatives à l'Etat initial de l'environnement portent sur les secteurs qui font l'objet de la présente Modification simplifiée et en particulier ceux qui entrainent une évolution du règlement graphique, soit le site de l'emplacement réservé à supprimer. **Toutefois, la suppression de l'emplacement réservé vise à ne pas prévoir d'aménagement sur l'emprise identifiée. Les incidences sur l'environnement de cette** évolution sont donc nulles.

Le site de **l'emplacement réservé à supprimer**



Les éléments de l'Etat initial présentés ci-après vont cependant permettre également de **justifier l'absence d'incidences notables des évolutions règlementaires prévues par la** Modification simplifiée sur les zones U et AU :

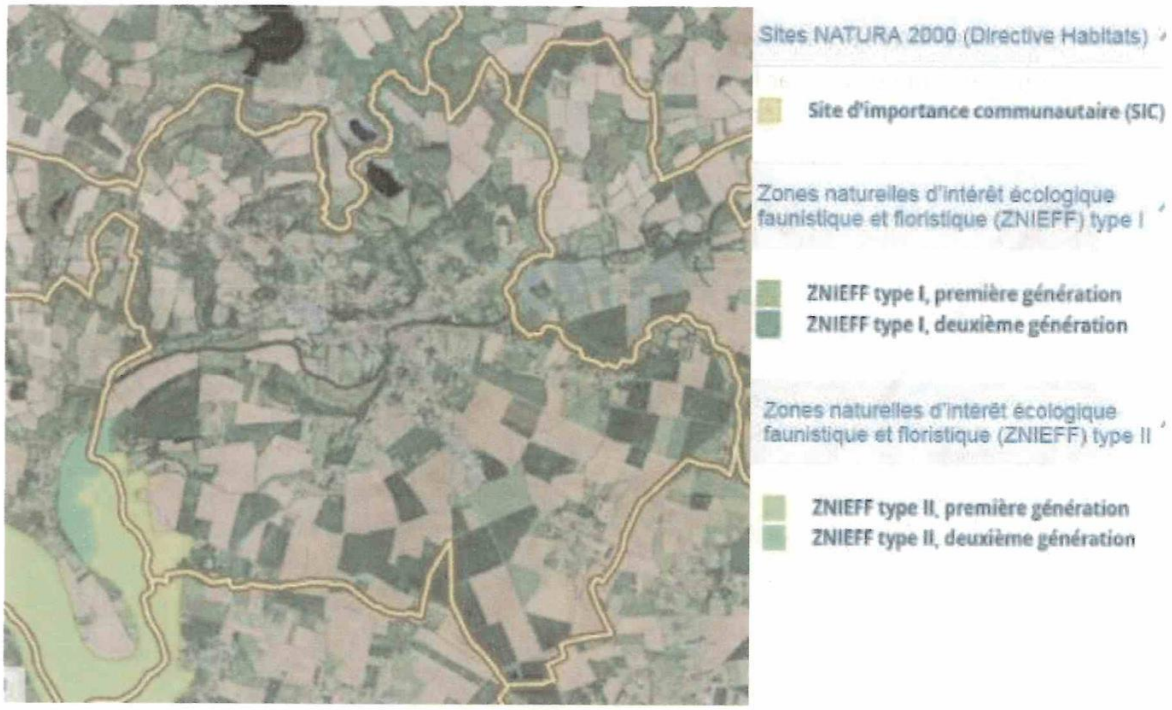
2.3.1 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Sur le plan des milieux naturels, la commune est concernée par :

Un site NATURA 2000 (FR5200659) « Marais poitevin », correspondant à une zone spéciale **de conservation (ZSC) depuis l'arrêté en vigueur du 06/05/2014. Ce site se trouve dans la** frange sud-ouest du territoire communal.

Deux ZNIEFF :

- Une ZNIEFF de type 1 : « Marais dulcicole de la Bretonnière et ses coteaux » (520013141). Le **périmètre de cette ZNIEFF s'inscrit principalement dans celui de la zone Natura 2000 et se situe** donc aussi au sud-ouest du territoire communal de Mareuil-sur-Lay-Dissais.
- Une ZNIEFF de type 1 : « Vallée de la Doulaye » (520616249). Le périmètre de cette ZNIEFF est localisé en deux parties sur la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais. La première se trouve dans la partie sud-ouest du territoire et une seconde partie est localisée au nord-est du centre-ville.

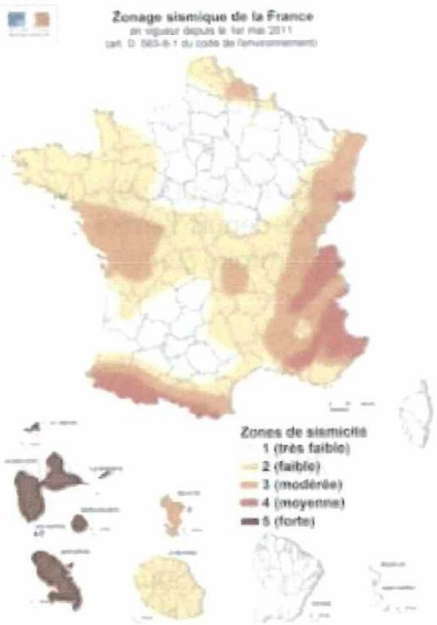


Les modifications règlementaires concernent les zones U et AU qui sont éloignées du site NATURA 2000 et des deux ZNIEFF et ne présentent pas de lien fonctionnel direct avec eux.

2.3.2 LES RISQUES NATURELS PRESENTS SUR LA COMMUNE

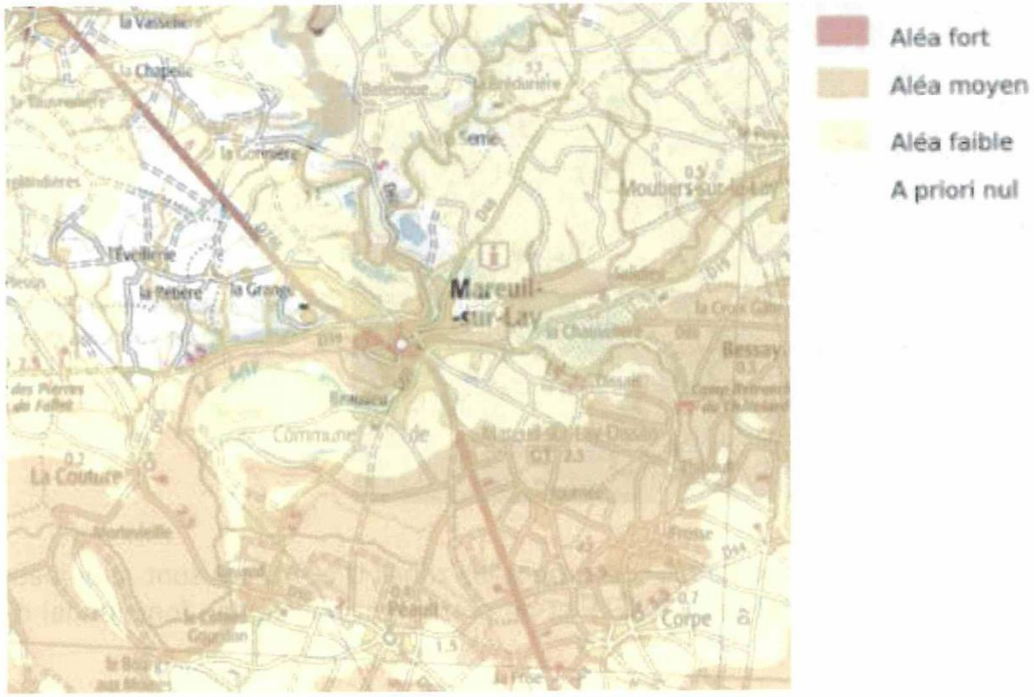
- Le risque sismique

Il est présent comme sur l'ensemble des communes du département. La commune est **classée en zone d'aléa sismique modéré** (zone 3). Ce risque reste cependant sans **incidence directe sur l'aménagement du** territoire.



- Le risque mouvement de terrain

La **commune est concernée par le risque mouvement de terrain. La commune s'inscrit dans la** catégorie aléa faible sur la plus grande partie de son territoire, mais la partie urbanisée centrale de la commune ainsi que la partie sud du centre-ville sont classés en aléa moyen.



Source : Géorisque.gouv.fr

- Risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation. Elle s'inscrit dans le périmètre du PPRI « Lay amont » qui concerne 32 communes et qui a été approuvé en 2005. Le centre-ville est traversé par la rivière du Lay ainsi que le Marillet, et est donc concerné par le PPRI.

- Le risque météorologique

La commune est concernée par le risque météorologique, comme l'ensemble des communes du département de la Vendée (vents violents)

2.3.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Nom	Adresse	Régime	**Etat d'activité**	Régime Seveso
Groupement des enrobés vendéens	Carrière des Roches Bleues	Autorisation	En fonctionnement	Non Seveso
SCEA Les Rochers	La Grange	Autorisation	En fonctionnement	Non Seveso
SMEON de Luçon	Les Bourrelières	Enregistrement	En fonctionnement	Non Seveso
SOHETRA SNC	La Poupetière	Autorisation	En fonctionnement	Non Seveso
TERRA LACTA	1 rue des Acacias	Inconnu	**A l'arrêt**	Non Seveso



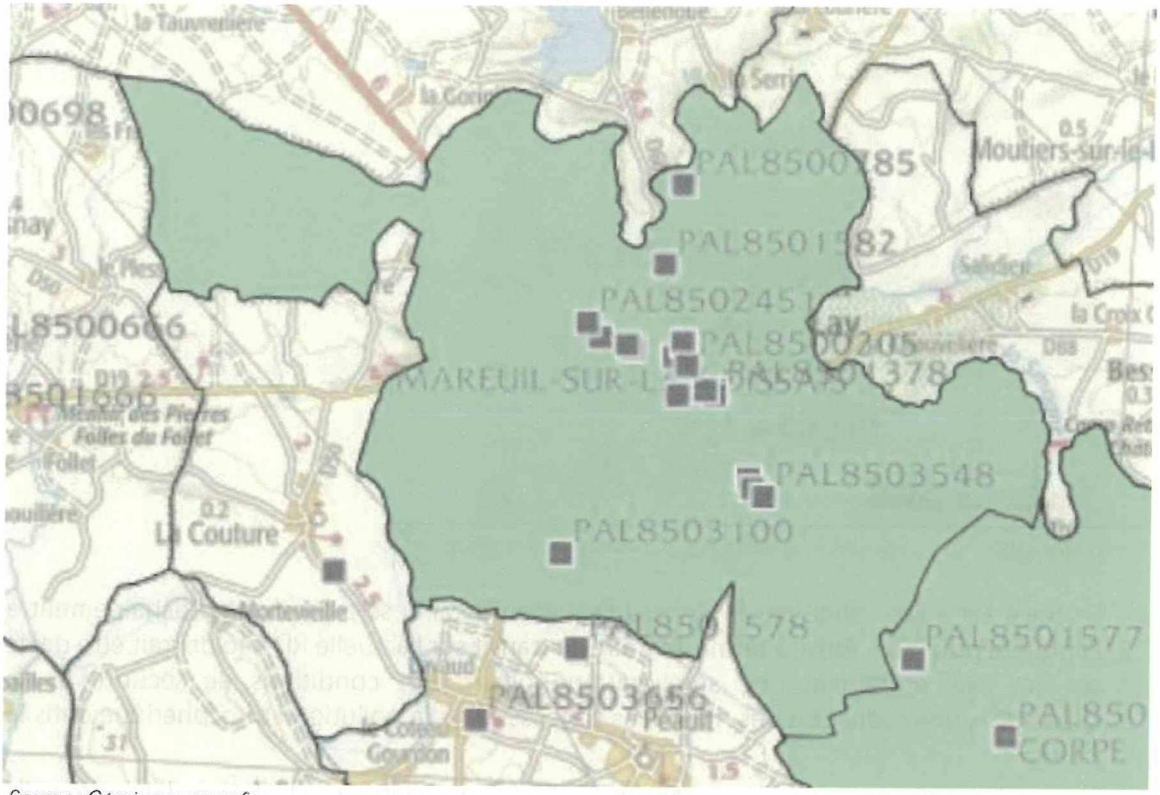
Source : Géorisque.gouv.fr

On remarque **qu'aucune de ces ICPE** ne sont situées à proximité des secteurs objets de la modification simplifiée.

- Les sources de pollution de sols : **l'inventaire BASIAS**

Identifiant	Nom	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site
PAL8500201	BERTRAND Georges /DLI		V89.03Z	Activité terminée
PAL8500202	BROUSSE / TEINTURERIE ET BLANCHISSERIE		S96.01	Activité terminée
PAL8500203	CHARAU Théodore / TEINTURERIE		S96.01	Activité terminée
PAL8500204	Chareau Théodore / TEINTURERIE		S96.01	Activité terminée
PAL8500205	LIBAUD / MECANICIEN / DLI	Rue de la Boulaye	G45.21A	Activité terminée
PAL8500785	LABBE Aimé / APPRET ET TANNAGE DES CUIRS	MOULIN DE MAREUIL	C15.11Z	En activité
PAL8500785	CARRIERES DE LA MAILLERAIE CARRIERE	LES ROCHES BLEUES	C23.51Z / B08.11Z / V89.03Z	Activité terminée
PAL8501378	BOUILLAUD Robert / DLI	46 RUE DE LA BOULAYE	V89.03Z	Activité terminée
PAL8501582	COMMUNE/DECHARGE BRUTE	LE MOULIN FLEURY	E38.11Z	Activité terminée
PAL8502448	GUITTON/GARAGE ET STATION SERVICE	36 RUE DE LA BOULAYE	G47.30Z / G45.21A	Activité terminée
PAL8502449	LEVRON André / GARAGE STATION SERVICE	71 RUE HERVE DE MAREUIL	G45.21A / G47.30Z	En activité
PAL8502450	LABORATOIRE LIBS / FABRICATION DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES		C21.10Z	Activité terminée
PAL8502451	INTERMARCHE / STATION SERVICE	RUE DES ACCACIAS	G47.30Z	En activité
PAL8502927	PERROQUIN / STATION SERVICE	69 RUE HERVE DE MAREUIL	G47.30Z	En activité
PAL8502928	MAREUIL AUTOMOBILES / GARAGE AUTOMOBILES	RUE DES FLANDRES DUNKERQUE	G45.21A	Activité terminée
PAL8502929	GREAU GUY / TRAVAIL DES METAUX	ZONE INDUSTRIELLE	C25.62B	En activité
PAL8502931	CAVAC / DLI ET STOCKAGE D'ENGRAIS ET PRODUITS CHIMIQUES	RUE DE LA BOULAYE	V89.03Z / V89.01Z	En activité
PAL8502932	USVAL / LAITERIE GARAGE PEINTURE ET PCB	1 RUE DES ACACIAS	G45.21B / G45.21A /C10.5 / D35.44Z	En activité
PAL8503100	MICHAUD A / DEPOT DE MATIERE DE VIDANGE	LES ORES	E38.42Z	Activité terminée
PAL8503548	COMMUNAUTE DE COMMUNES	LES BARRELIERES	E38.11Z	En activité

Source : Géorisque.gouv.fr



Source : Géorisque.gouv.fr

Les activités concernées sont susceptibles de générer des risques de pollution. Ils concernent pour la plupart des sites au sein ou à proximité du centre-ville. Aucun de ces sites ne concerne les secteurs objets de la présente modification.

- Risque de transport de matière dangereuse

Le territoire de Mareuil-sur-Lay-Dissais est concerné par le risque TMD route : Le tracé de la RD746 traverse la commune selon un axe nord-ouest / sud-est et traverse notamment le centre-ville de Mareuil-sur-Lay-Dissais.

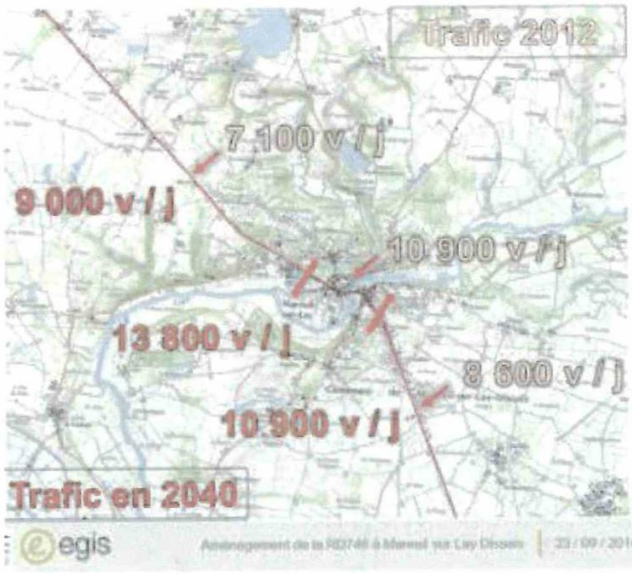
Après une annul**ation de la Déclaration d'Utilité Publique du projet en 2011, une nouvelle étude d'aménagement de l'itinéraire est actuellement à l'étude, considérant que la traversée** par le trafic de transit (la Roche sur Yon-Luçon) du bourg sur la RD 746 constitue une contrainte forte pour les riverains (nuisances sonores, pollution atmosphérique, sécurité des déplacements).

De plus, les études préalables tablent sur une augmentation du trafic[6] **en l'absence d'aménagement :**

+1.25% par an en véhicules légers jusqu'en 2025, puis +0.6% jusqu'en 2050 ;

+1.20% par an en poids lourds jusqu'en 2025, puis +0.6% jusqu'en 2050 ;

[6] *Source : Egis : Aménagement de la RD 746 à Mareuil sur Lay Dissais – support réunion publique du 23/09/2014 consultable sur le site internet de la commune.*



Le tracé Est a été validé par le Conseil Départemental. Il sera présenté prochainement à **l'enquête publique. Ainsi, à terme, le trafic de transit sur l'**actuelle RD 746 devrait être dévié sur cet axe, entrainant une amélioration notable des conditions de sécurité de la circulation, une réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique dans le bourg.

Les études environnementales détaillées son**t en cours avant la sollicitation d'une nouvelle** DUP. A noter cependant que le PLU opposable a prévu un emplacement réservé sur un **fuseau retenant le contournement par l'Est dont l'esquisse est présentée ci**-après.

A terme, le trafic de transit devrait être notablement réduit dans la traversée de **l'agglomération.**



- Le risque rupture de barrage

La commune est concernée par le risque rupture de barrage en raison de la présence du **barrage de Marillet, l'Angle Guignard et celui de la Vouraie.**

Les modifications règlementaires permises par la Modification simplifiées ne génèrent pas une augmentation de la population soumise aux risques identifiés ci-dessus.

2.3.4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Seuls sont cités les documents liés à la présente procédure de Modification simplifiées du PLU et avec lesquels le PLU doit être compatible **où qu'il doit prendre en compte**.

2.3.4.1 LE SCOT SUD VENDEE LITTORAL

Le SCOT Sud Vendée Littoral est en cours de réalisation, le **PADD est en cours d'élaborat**ion.

2.3.4.2 LE SDAGE ET LES SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté le 4 novembre 2015.

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La Commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais est située dans le périmètre du SAGE du Lay **qui s'étend sur 2195 km² et couvrant 105 communes soit environ 170** 000 habitants. Le SAGE du Lay a été approuvé le 4 mars 2011. Les enjeux principaux de ce SAGE sont les suivants :

- Qualité des eaux de surface ;
- Prévention des risques liés aux inondations ;
- **Production d'eau potable** ;
- **Partage des ressources en eau de surface en période d'étiage** ;
- Gestion soutenable des nappes ;
- Qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique ;
- **Bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau** ;
- Gestion des zones humides du bassin ;
- Gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais.

2.3.4.3 LA CHARTE DU PNR DU MARAIS POITEVIN

La commune appartient au bassin versant du Marais Poitevin. La Charte du Parc Naturel Régional du Marais poitevin détermine pour la période 2014-2026, les modalités de prise en compte des enjeux stratégiques du PNR dans les projets d'aménagement des communes adhérentes. Elles sont résumées ci-après.

Axes de la Charte
AXE 1 > Agir en faveur d'un Marais dynamique
Orientation stratégique 1 Soutenir une agriculture durable
Orientation stratégique 2 Développer un tourisme durable, rayonnant dans l'espace et dans le temps
Orientation stratégique 3 Favoriser l'émergence, le développement d'activités économiques fondées sur la valorisation du patrimoine et des ressources naturelles (ressources renouvelables notamment)
AXE 2 > Agir en faveur d'un Marais préservé
Orientation stratégique 4 Participer collectivement, en collaboration avec l'Etablissement Public du Marais Poitevin et les acteurs du territoire, à la gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant pour garantir durablement la multifonctionnalité de la zone humide
Orientation stratégique 5 Préserver et restaurer le fonctionnement écologique du Marais
Orientation stratégique 6 Préserver et mettre en valeur les paysages identitaires de la ruralité maraîchine
AXE 3 > Agir en faveur d'un Marais partagé
Orientation stratégique 7 Forger une culture du Marais poitevin engagée vers le développement durable

Les modifications envisagées dans le cadre de la Modification simplifée (suppression de **l'emplacement réservé et modification de**s articles 10 et 11 en zone U et AU) ne génèrent **pas de problématiques d'incompatibilité avec la Charte notamment.**

2.4 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences sur l'environnement sont évaluées en fonction des modifications apportées par la procédure à la situation future générée par le PLU en vigueur. D'emblée, on considèrera que les modifications règlementaires n'induisent pas d'incidence notable sur l'environnement, ni la suppression de l'emplacement réservé n° 3.

3 ANNEXES

3.1 ARTICLE 11 ZONE UB DU REGLEMENT ECRIT

Article UB11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Au-**delà d'une emprise au sol de 15 m2, les** constructions annexes devront être réalisées en harmonie, tant sur le plan architectural que des matériaux et des teintes, avec la construction principale.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune **; et notamment, l'aspect et la teinte des** matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des **voies, aires de stationnements,...doit être** conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou **identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.**

- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  - reconstruction après sinistre **d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,**
  - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
  - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article UB6, les clôtures seront soit :
  - constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou agglomérées enduits) et leur hauteur sera limitée à 1.00 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres
  - constituées d'une haie vive.
- ~~En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article UB6 (soit 5 mètres minimum), lorsqu'elles sont minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), leur hauteur sera limitée à 1.00 mètres. Toutefois, une hauteur et un traitement différents pourront être autorisés pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant.~~

  ~~Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.~~

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
- Les clôtures végétales seront réalisées avec des espèces en mélange ~~prises dans la liste des végétaux mentionnées en annexe du présent règlement~~.

3.2 ARTICLE 10 ZONE 1AU DU REGLEMENT ECRIT

Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1 AU et en secteurs 1 AU d et 1 AU j

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux, les combles pouvant être aménagés.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif pourra être supérieure pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 3.20 mètres à l'égout du toit.

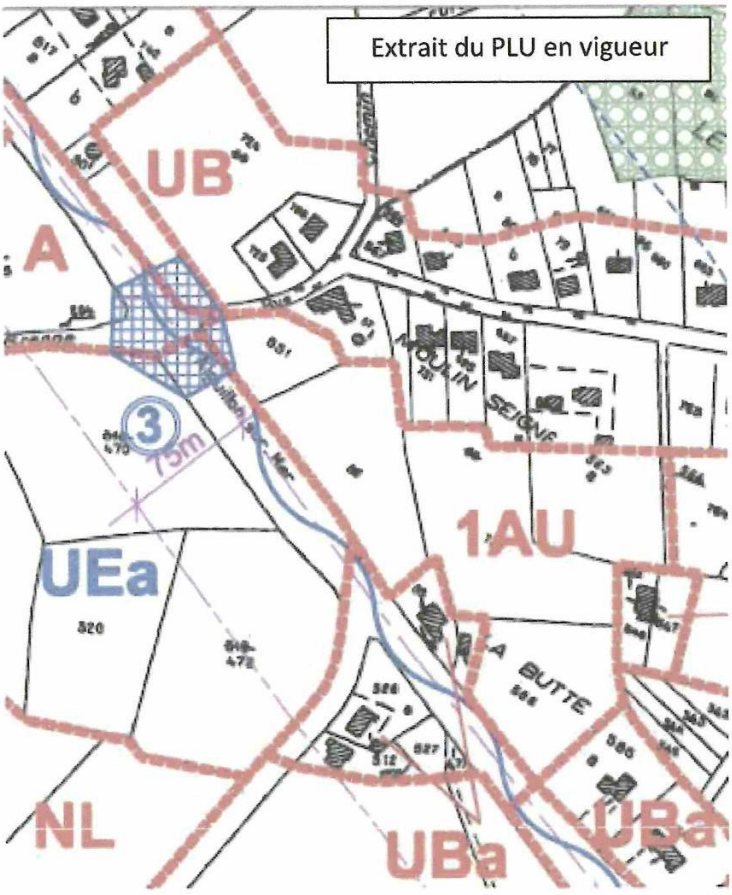
En secteur 1 AU a

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 3.20 mètres ou 1 niveau par rapport à la cote du terrain naturel, les combles pouvant être aménagés.

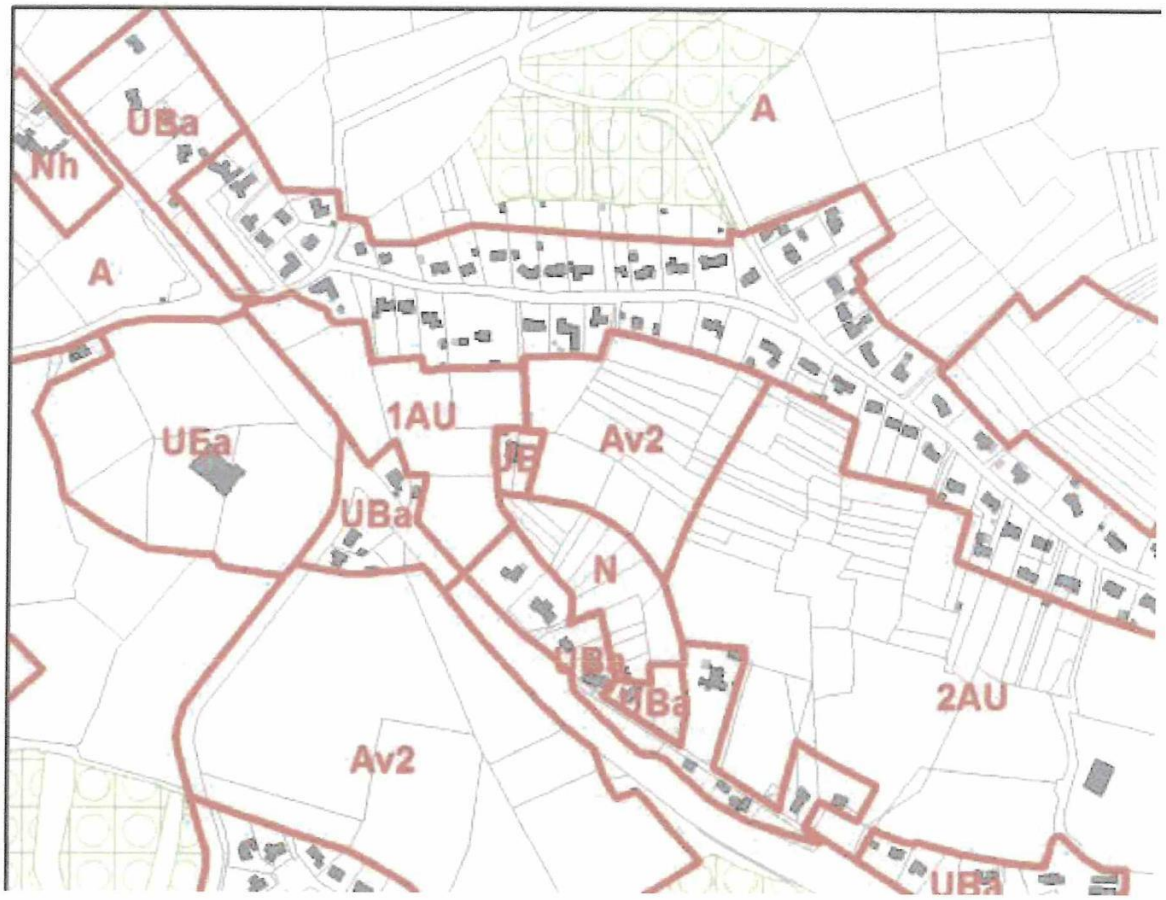
Les sous-sols sont admis et seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

3.3 MODIFICATION DU ZONAGE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

Avant Modification (PLU de 2009)



Après Modification



MAIRIE DE
MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS
85320

République Française

Département de la Vendée

ARRETE PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.126-1, R.123-13, R.123-14, R.123-22, R.126-1 et suivants,
VU la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
VU le décret n°IOCG1007824D en date du 07 mai 2010 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour de centres radioélectriques et sur le parcours de faisceaux hertziens,
VU les documents ci-annexés,

ARRETE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, la nouvelle servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol instituée par le décret n°IOCG1007824D en date du 07 mai 2010 est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie de Mareuil-sur-Lay-Dissais et à la Préfecture de la Vendée.

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

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

Fait à Mareuil-sur-Lay-Dissais le 20 octobre 2010,

Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

MAIRIE de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS 85320

17 rue Hervé de Mareuil - 85320 MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS - Tél. : 02 51 30 51 05 - Fax : 02 51 97 32 85
mairiemareuilsurlay@wanadoo.fr

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Modifications du règlement et du zonage

MODIFICATION n°1 DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ



Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1-Objet de la modification

2–Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage
La traduction dans le Règlement

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Modifications du règlement et du zonage

MODIFICATION n°1 DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE

janvier 2009

MODIFICATION N° 1 DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la modification

La modification n°1 du PLU approuvé le 15 novembre 2005 porte sur des points de zonage et points réglementaires.

Zonage

- Zone AU à modifier en UC à Beaulieu
- Zone 2AU en UB en vue de réaliser une gendarmerie route de Luçon et orientations d'aménagement de la zone concernée.

Aspects réglementaires

- Définitions : lotissements anciens
- Dispositions générales
- Article 2 de la zone AUL
- Article 3 des zones UA, UB, UC, UE, UF, A et N
- Article 5 des zones UB et 1AU
- Article 6 des zones UA, UB et UC, A et N
- Article 7 des zones UA, UB, UC et UF
- Article 12 de la zone UA, UB, UC, UF, 1AU, AUL

2. Présentations des modifications

2- a- zonage

Secteur de Beaulieu

La modification porte sur la transformation de la **zone 1AU en UC**. Cette zone d'une superficie de 5 350 m2 dispose d'une large façade de 65 m sur une route communale où il est possible de prolonger les réseaux et où la commune a mis en place une Participation pour Voirie et Réseau.

La faible profondeur du secteur ne permet pas une opération d'ensemble pertinente, le zonage 1AU n'est donc pas approprié sur ce secteur. Sa transformation en zone UC permet la mise en place d'un bâti cohérent avec celui du village qu'il prolonge. Toutefois, une marge de recul plus importante que pour le reste de la zone UC (10 m contre 5m) sera imposée sur ce secteur : elle fait l'objet d'un report sur les documents graphiques. Elle vise à prévenir les difficultés d'accès aux parcelles.

La Gendarmerie

La commune a en projet d'accueillir une nouvelle gendarmerie et les logements de fonction associés. Les réflexions engagées sur ce projet ont abouti à retenir une implantation route de Luçon sur le secteur dit de la Ponnes des Noues, au sud est de l'agglomération, classé en zone 2 AU dans le PLU. L'implantation de cet équipement public en limite de la zone 2AU et à l'appui de la route départementale ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur du site et s'inscrit complètement dans l'orientation retenue pour ce secteur qui est de ne pas le vouer strictement à de l'habitat, mais d'en faire un pôle multifonctionnel au sud du Lay.

Les conditions d'accès ont été vues en concertation avec le conseil général et l'accès a été positionné en limite ouest du projet. La superficie souhaitée est de l'ordre de 5000 m2 et sera donc classée en zone UB.

Les dispositions prévues pour la gendarmerie notamment en termes d'accès, sans remettre en cause l'aménagement du reste du site en 2AU, diffèrent des orientations prévues dans le PLU. De ce fait les orientations seront modifiées en conséquence.

2- b- modifications réglementaires

Les modifications concernant **les dispositions générales y compris concernant les lotissements anciens, l'article 3** des zones concernées et les modalités de participation pour non réalisation d'aire de stationnement (**article 12**) résultent de l'intégration du décret du 5 janvier 2007 entré en application le 1er octobre 2007.

Dans un souci, de meilleure utilisation de l'espace la loi SRU ne permet plus l'exigence d'un minimum de terrain comme dans les anciens POS. Seuls des exceptions peuvent être autorisées de manière à protéger un paysage ayant un très fort intérêt ou s'ils sont liés à l'exigence d'une surface minimale pour le bon fonctionnement d'un système d'assainissement individuel. Or les surfaces minimum exigées dans le règlement du PLU en vigueur à Mareuil-sur-Lay-Dissais dans **les articles 5** des zones UB, UC et 1AU ne sont pas nécessaires à la mise en place de systèmes d'assainissement performants. En outre, l'ensemble de ces zones ont vocation à plus ou moins long terme à être raccordées à un système d'assainissement collectif. Il ne parait pas alors souhaitable de conserver ces exigences dans le règlement du PLU.

Concernant la zone 1AU, le règlement dans son article 5 exige par ailleurs une SHON minimale par opération de 2000 m2. Cette disposition n'est pas adaptée au contexte communal et aux sites concernés, et risquerait soit de bloquer des opérations ou de ne pas favoriser une utilisation économe de l'espace cette disposition pouvant être mise en œuvre en substitution d'une superficie minimale d'opération. Elle est donc supprimée dans le cadre de la modification. De même le principe de la valorisation du « reliquat » de zone est supprimé considérant qu'il peut inciter au morcellement des opérations.

Les modifications apportées aux **articles 6 et 7** sont motivées par un souci de simplification et d'harmonisation des règles d'une zone à l'autre.

Article UA 12

Rappel : CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U.: constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Il s'agit d'une zone du cœur de bourg qui centralise les fonctions urbaines et qui concentre à ce titre un tissu bâti dense et susceptible d'être densifié par des divisions de grands logements en plus petits logements notamment, et des activités tertiaires tels que les commerces, les bureaux, les hôtels et restaurants où les entreprises de services à la personne publiques et privées.

Le règlement du PLU prévoit cependant dans son article 12 un certain nombre de seuils de surfaces qui limitent les évolutions possibles du bâti.

Dans un souci, de meilleure utilisation de l'espace et pour favoriser le maintien des commerces et activité en cœur de bourg, et considérant que les stationnements existants peuvent compenser une non réalisation en adéquation avec l'utilisation envisagée, il est envisagé de modifier les seuils.

Article 12 des zones UA, UB, UC, UF, 1AU, AU L

La précision concernant la dimension minimale de 25 m2 d'une place de stationnement n'étant pas déterminante et pouvant au contraire avoir des effets indésirables, il a été choisi de supprimer la précision.

3. Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La modification du zonage et les modifications réglementaires doivent répondre aux conditions définies par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

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

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Pour information, le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

Les modifications proposées s'inscrivent bien dans l'économie générale du PLU en vigueur.

Elles n'affectent ni les secteurs de boisements classés identifiés dans le PLU, ni les secteurs classés en zone agricole protégée.

Enfin, les modifications n'apportent pas de contrainte nouvelle par rapport aux autres dispositions du PLU.

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

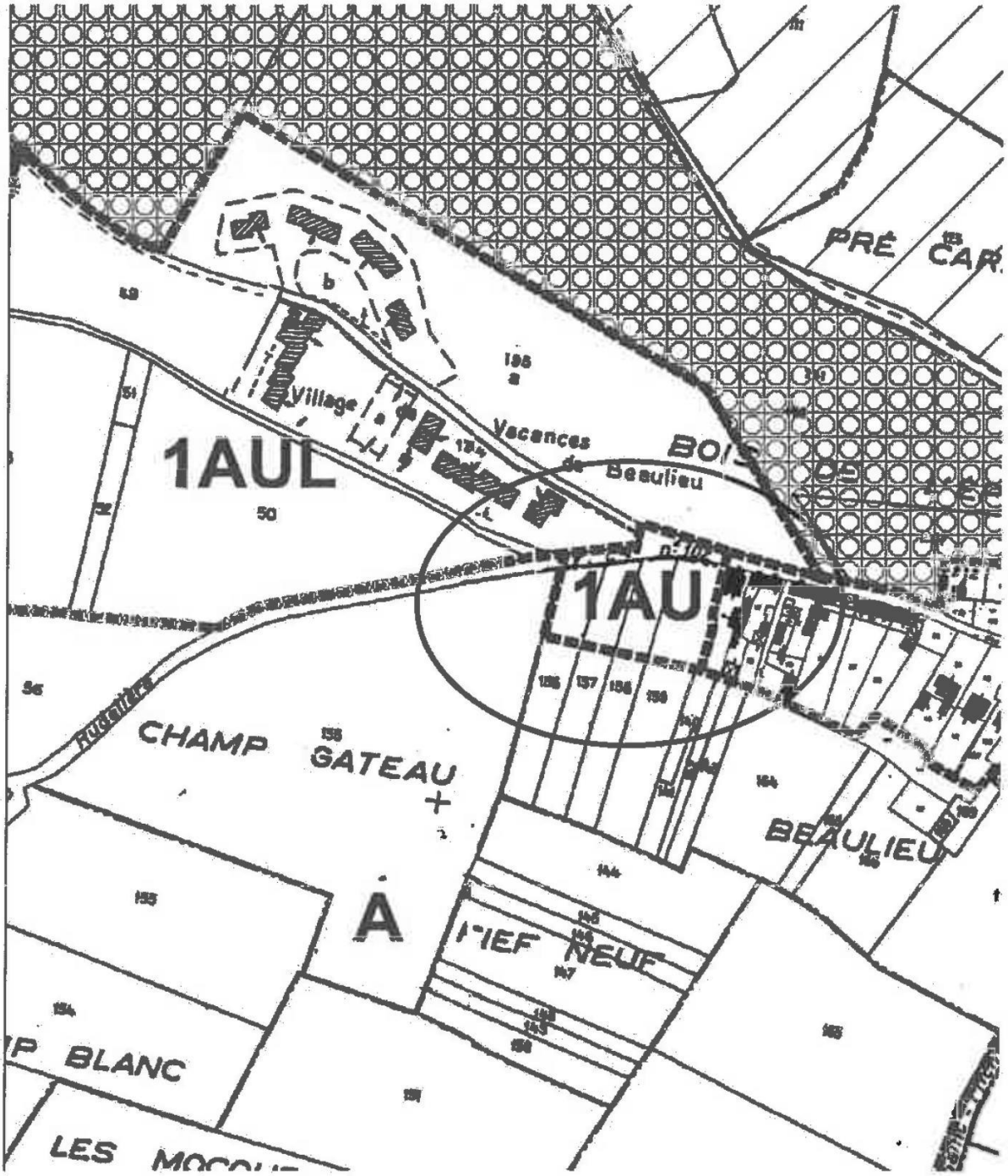
Modifications du règlement et du zonage

MODIFICATION n°1 DU PLU

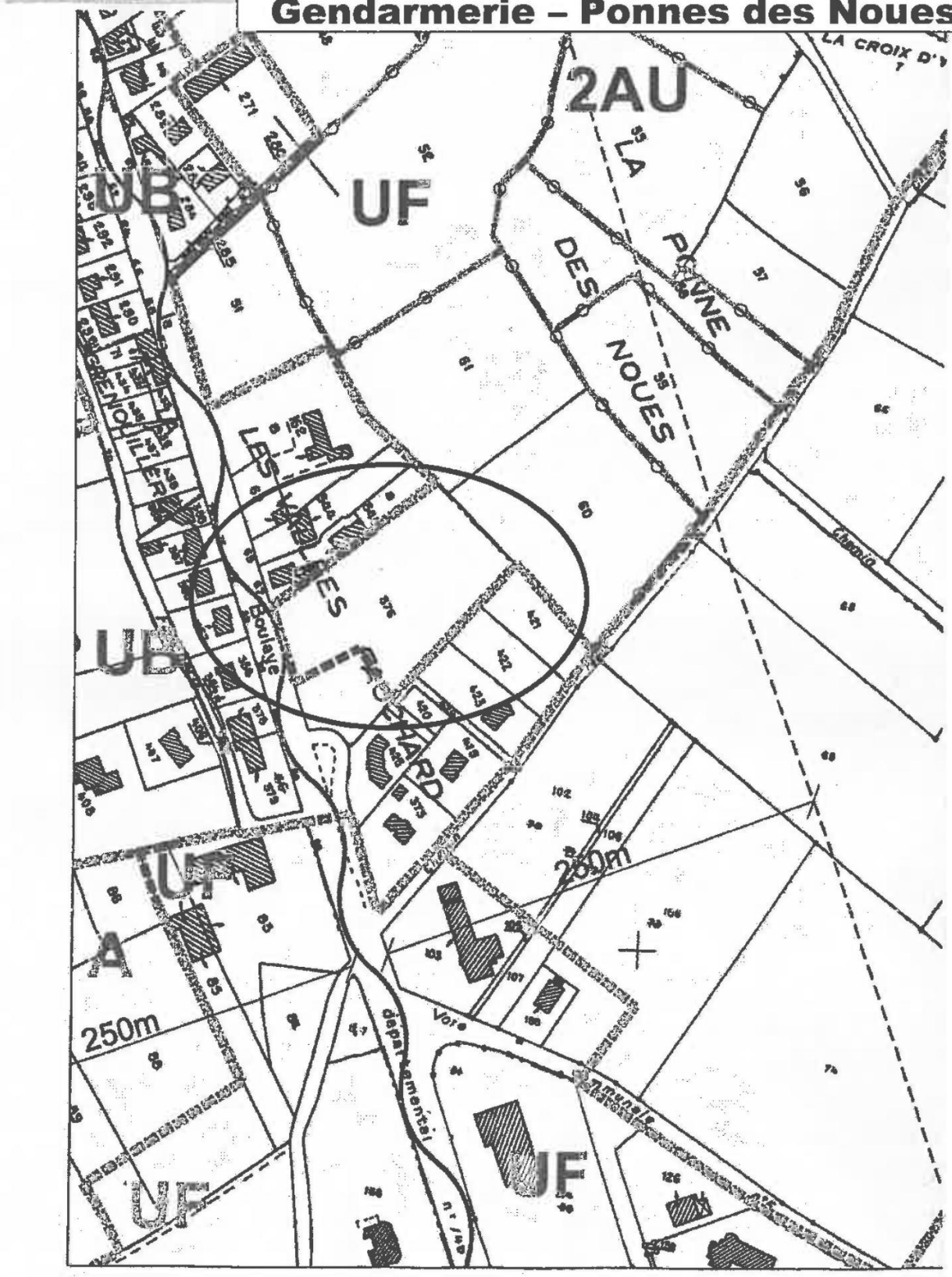
EXTRAITS DU ZONAGE CONCERNE

Février 2009

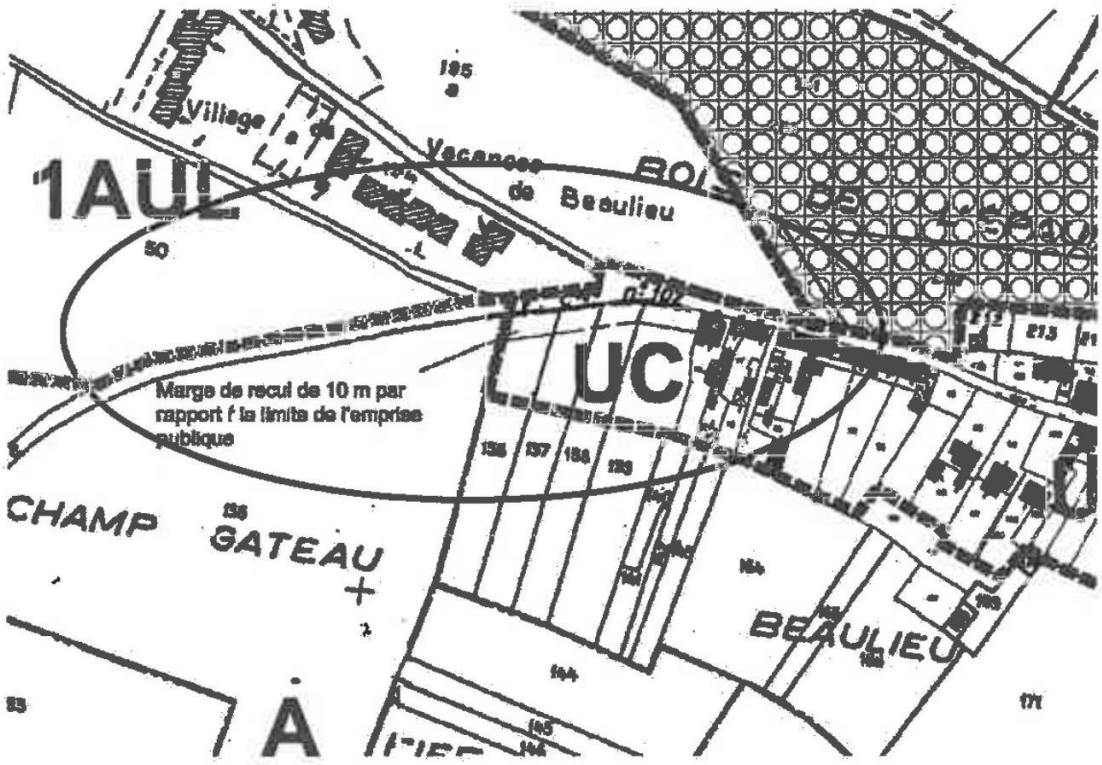
Modification n°1
Plan 5-1
Beaulieu



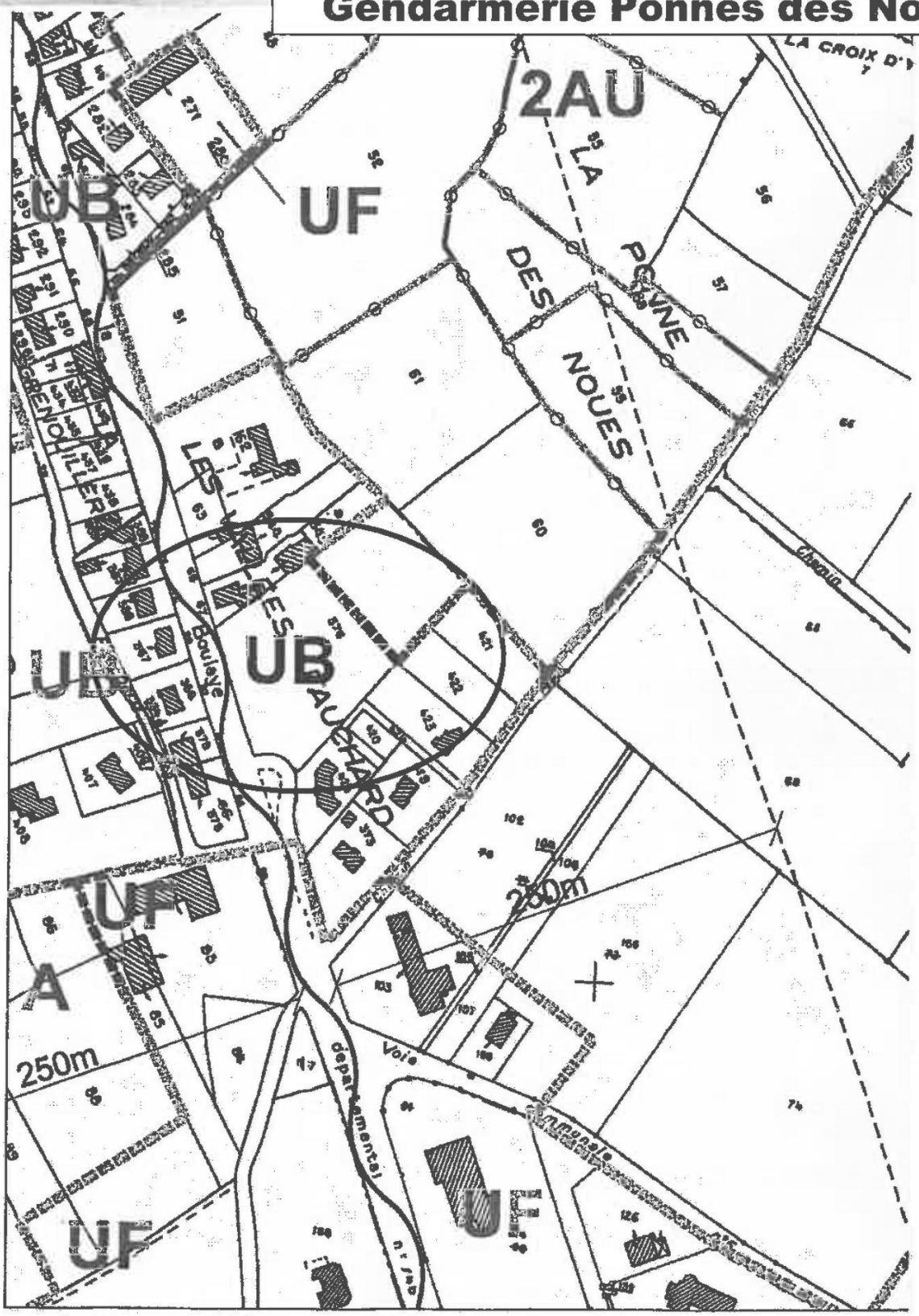
Modification n°1
Plan 5-2
Gendarmerie – Ponnes des Noues



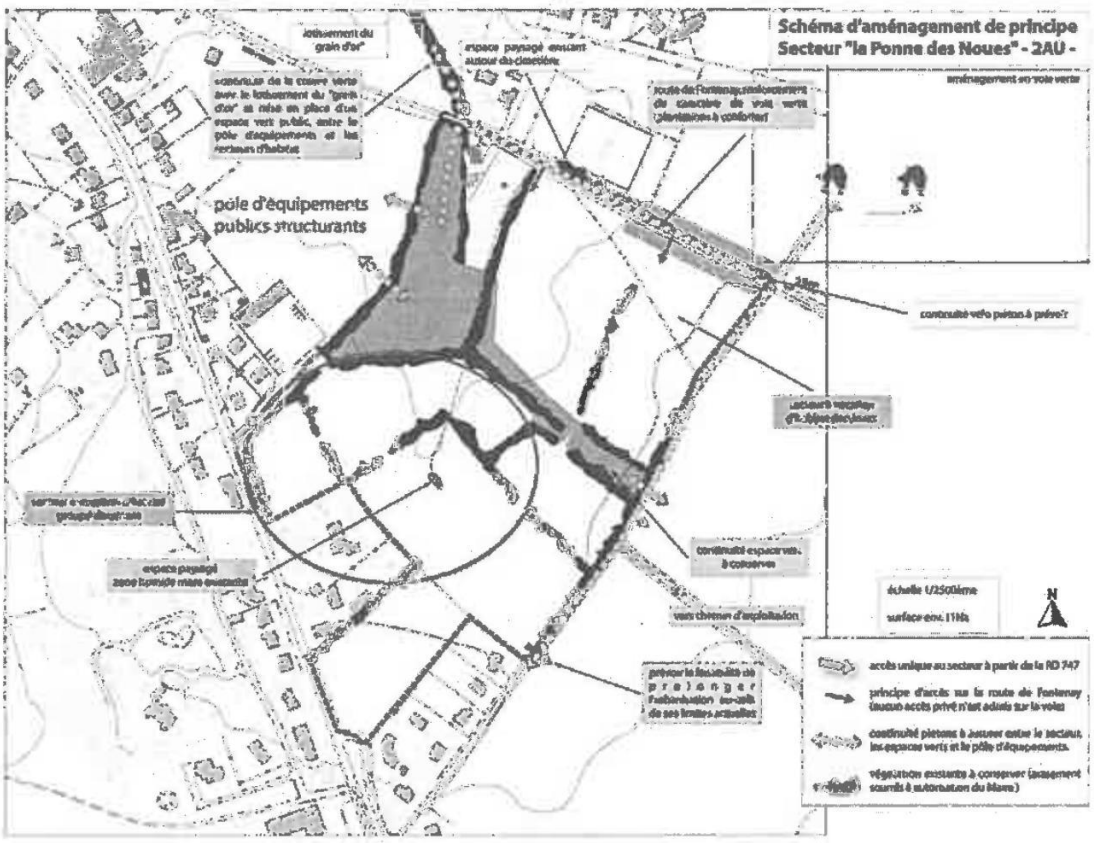
Modification n°1-zonage modifié
Plan 5-1
Beaulieu



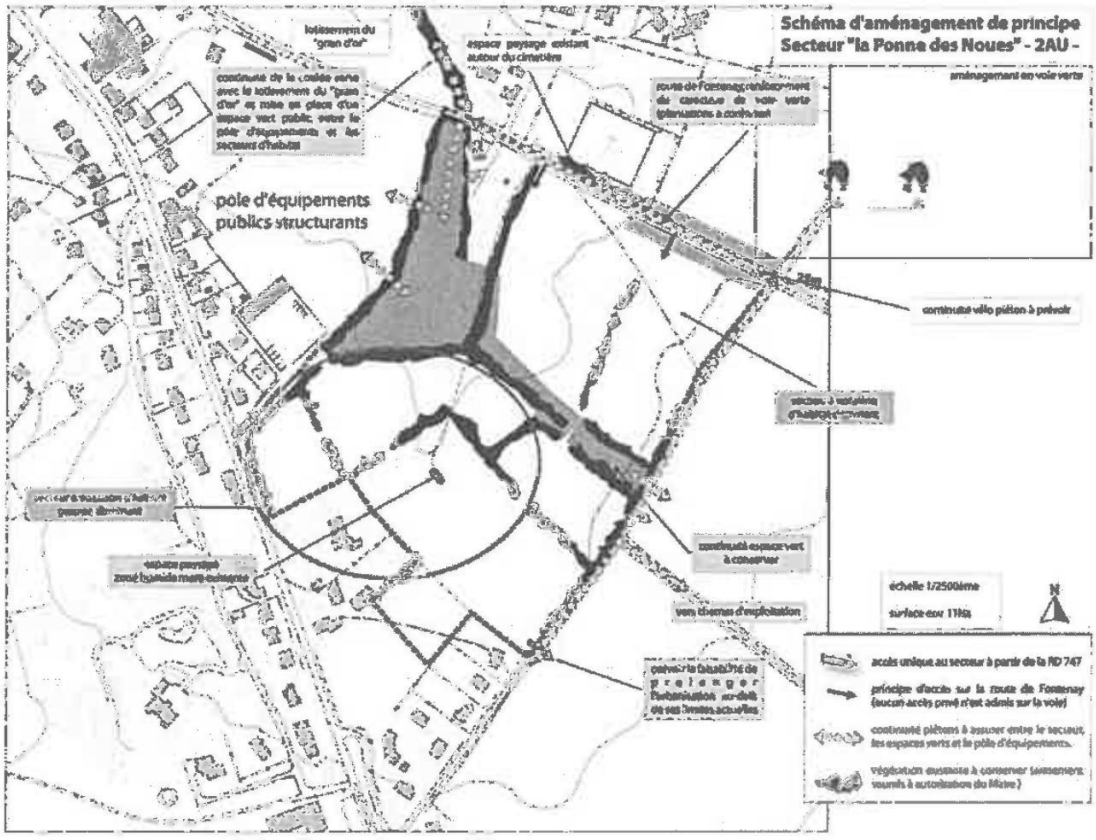
Modification n°1-zonage modifié
Plan 5-2
Gendarmerie Ponnes des Noues



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE novembre 2005



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU MODIFIE



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Modifications du règlement et du zonage

MODIFICATION n°1 DU PLU

EXTRAITS DU REGLEMENT CONCERNE

LES MODIFICATIONS SONT PORTEES EN ROUGE

Février 2009

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

~~Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).~~

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1 **Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

~~**L'Article R 111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~

~~**L'Article R 111-3-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.~~

~~**L'Article R 111-4** qui prévoit que Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.~~

~~Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.~~

~~La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :~~

~~a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;~~

~~b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.~~

~~Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.~~

~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.~~

~~Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.~~

~~**L'Article R 111-14.2** qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.~~

~~**L'Article R 111-15** qui dispose que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.~~

~~**L'Article R 111-21** :Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'Article L 421-4 :le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme : *" Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.".*

Les Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

ARTICLE 5 RAPPELS

~~***Clôtures***~~

~~L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).~~

~~***Installations et travaux divers***~~

~~Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :~~

- ~~des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,~~

- ~~des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),~~

- ~~des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m^2 minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.~~

~~***Coupes et abattages d'arbres***~~

~~Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~***Défrichement***~~

~~Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale..).~~

Constructions exonérées, ou soumises à déclaration préalable.

Article R 421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R 421-2 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

i. Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

ii. Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

iii. Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres :

iv. Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

v. Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

vi. Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

vii. Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

viii. Le mobilier urbain ;

ix. Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3 : Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-5 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;

b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-9 : En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une **déclaration préalable**, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-12 : Doit être précédée d'une **déclaration préalable l'édification d'une clôture** située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage

Les occupations du sol soumises à permis d'aménager

Article R 421-19 : Doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager** :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral n°01.DDE.220 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant les routes nationales et autoroutes, compte tenu du passage sur son territoire de la RD 746.

En application de l'arrêté susvisé, le périmètre des secteurs affectés par le bruit figure à titre d'information sur les documents graphiques du PLU et l'arrêté préfectoral figure en document annexe.

2.4 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.6 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, à condition d'être assuré dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UA 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Sans objet

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 5 m.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; afin de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble, la construction est autorisée au même alignement que l'existant.

- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; l'implantation à l'alignement pourra n'être admise que sur une seule des voies à condition de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble ; ~~le recul minimum par rapport à l'alignement de l'autre voie devra alors être égal ou supérieur à 3m.~~

- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3m.

- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments *(matériaux, couleur, aspect de la façade,...)* est identique à la construction qu'ils prolongent ;

- Lorsque le projet de construction concerne une annexe à la construction principale ;

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Les constructions seront édifiées soit à l'appui des limites séparatives soit en retrait au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m..

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres, et qu'elle ne permet donc pas une bonne économie de la construction; dans ce cas, un retrait par rapport à l'une des limites séparatives latéral d'au moins ~~4 m~~ 3 m est admis ;

- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments *(matériaux, couleur, aspect de la façade,...)* est identique à la construction qu'ils prolongent ; ~~dans ce cas, le bâtiment pourra être édifié avec un retrait au moins égale à 4 m ;~~

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

- Lorsque le projet concerne une annexe ; à condition qu'elle soit implantée en retrait de la construction par rapport à l'alignement sur voie ; dans ce cas :

  -soit l'annexe est implantée en retrait ~~et la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à 3 m ;~~

  -soit l'annexe est implantée ~~sur la~~ en limite séparative ~~latérale~~ ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble.

Une distance d'au moins 2 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
  - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
  - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
  - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures seront soit :
  - constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1.50 mètres où identique à la hauteur du mur qu'elles prolongent. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.
  - Constituées d'une haie vive.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres de hauteur.

Article UA 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris)~~. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement d'affectation:

Une place de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris). ~~En cas d'opération d'ensemble de plus de 4 logements, il est prévu une place minimum de stationnement collectif en dehors des parcelles privatives par groupe de 2 logements~~.

2. Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente, au delà de 350 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

4. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

2.4 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.6 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UB 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

En zone UB et secteur UBa

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En secteur UBa

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un système d'assainissement adapté à la parcelle et au projet devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

En zone UB et secteur UBa

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

En zone UB et secteur UBa

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UB

- Aucune règle particulière n'est prescrite lorsque le projet de construction est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

- En l'absence d'assainissement collectif, et pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

~~Excepté en cas d'extension d'une construction existante, il est exigé une superficie minimum de 800 m2 pour la réalisation des constructions nouvelles à usage d'habitation.~~

En secteur UBa

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

~~Excepté en cas d'extension d'une construction existante, il est exigé une superficie minimum de 1000 m2 pour la réalisation des constructions nouvelles à usage d'habitation.~~

Article UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UB et secteur UBa

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas une implantation dans le même alignement que la construction existante pourra être exigé.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe qui n'excède pas 2.5 mètres de hauteur à l'égout.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative ~~latérale sur un seul côté,~~
- soit en retrait par rapport aux ~~deux~~ limites séparatives ~~latérales~~;

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, latérales ou non, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

Article UB 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).~~ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation:

   Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

   Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

3. Constructions à usage de bureau:

   Une place de stationnement par 20 m^2 de S.H.O.N.

4. Constructions à usage commercial:

   Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente, au delà de 350 m².

5. Constructions à usage artisanal:

   Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

   Une place de stationnement par 10 m^2 de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier

et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UB 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces végétales dont la liste est présentée en annexe. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Article UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UC 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Article UC 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En zone UC

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un système d'assainissement adapté à la parcelle et au projet devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UC 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

~~Excepté en cas d'extension d'une construction existante, il est exigé une superficie minimum de 1000 m2 pour la réalisation des constructions nouvelles à usage d'habitation.~~

Article UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas une implantation dans le même alignement que la construction existante pourra être exigé ;

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire.

- lorsque le projet de construction concerne une annexe dont la hauteur n'excède pas 2.5 mètres à l'égout.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative ~~latérale sur un seul côté,~~
- soit en retrait par rapport aux ~~deux~~ limites séparatives ~~latérales~~;

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, latérales ou non, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UC 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris)~~. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs,

2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.

2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.5 Les constructions à usage d'habitation :

à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

2.6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Article UE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

II - Voirie

Sans objet.

Article UE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

2. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il sera exigé l'aménagement d'espaces commun sous forme d'espaces libres et/ou d'espaces verts sur au moins 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UF 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, artisanat.

2.2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.

2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

2.6 Les hôtels et les restaurants

Article UF 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Article UF 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies à grand débit pourront être implantés à l'alignement..

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UF 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à ~~4 m~~ la demi-hauteur du bâtiement sans pouvoir être inférieure à 3 m..

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UF 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives peuvent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 5 mètres.

Article UF 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Article UF 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 15 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Tout talutage est interdit.

Article UF 11. ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures minérales opaques sont interdites en façade sur voies et emprises publiques. Elles seront constituées d'un grillage soudé.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Article UF 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris)~~. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau :

   Une place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.

2. Constructions à usage industriel et/ou artisanal :

   Une place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N. construite.

3. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

   Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

4. Modalités d'application :

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant

ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UF 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m^2 d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

Les aires de stockage extérieures devront être clôturées d'une haie.

Article UF 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone 1 AU et en tous secteurs

Aucune règle particulière n'est imposée pour les logements sociaux.

Un minimum de 10 000 m² de superficie aménagée, ~~ou un minimum de 2 000 m2 de SHON~~ est exigé par opération. ~~Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à 10 000 m².~~

En outre, en secteur 1 AU d et 1 AU j

En l'absence d'assainissement collectif, et pour être constructible, les terrains issus de l'opération d'ensemble destinés à la construction doit avoir une superficie minimum de 1000m2 par logement pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs 1 AUa et 1 AUj

Les constructions et installations doivent respecter les reculs de 10 m minimum mentionnés sur les documents graphiques.

Les constructions doivent en outre être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des autres voies et places à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

En zone 1 AU et en secteur 1 AUd

Les constructions et installations doivent respecter les reculs de 10 m minimum mentionnés sur les documents graphiques.

Les constructions doivent en outre être édifiées soit à l'alignement des autres voies et places à créer, soit en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des autres voies et places à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

parcelle privée, les haies vives ainsi constituées utilisant des espèces en mélange prises dans la liste des végétaux mentionnées en annexe du présent règlement.

En secteur 1 AU d

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 1 AU 6 (soit 5 mètres minimum), la hauteur totale des clôture est limitée à 1.50 m. Elles seront réalisées :

  - Soit en pierres de pays appareillées, éventuellement surmontée d'une grille simple ou travaillée ;

  - Soit en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1.00m, éventuellement surmontée d'une grille simple ou travaillée et/ou doublé d'une haie vive. Les éléments de décors tels que piliers, faîtages, parements,...devront être d'un style simple conforme à l'environnement existant de la commune de Dissais.

  - Soit exclusivement végétale sous forme d'une haie taillée.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres et elles seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage de teinte neutre, côté parcelle privée, les haies vives ainsi constituées utilisant des espèces en mélange prises dans la liste des végétaux mentionnées en annexe du présent règlement.

Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).~~ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation :

   Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

   Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

3. Constructions à usage de bureau :

   Une place de stationnement par 20 m^2 de S.H.O.N.

4. Constructions à usage commercial:

   Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente, au delà de 350 m².

5. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N. construite.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement public dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement publics à raison d'une place par logement.

Article 1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger où à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des autres éléments végétaux inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à demande d'autorisation préalable du Maire.

Les espaces naturels non constructibles mentionnés dans les orientations d'aménagement comme «espaces verts, espaces publics, zone naturelle d'intérêt paysager, zone naturelle à préserver,... » doivent être aménagés en espaces ouverts au public : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des continuités piétonnes vers les zones bâties devront y être réalisées permettant d'assurer les principes de continuités affichées dans les orientations d'aménagement, ainsi que des aires de jeux, et espaces publics.

ZONE AU L

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A.U.L. est une zone à urbaniser destinée à l'accueil des hébergements touristiques, ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à ce type d'activité.

Les constructions y sont autorisées **soit** lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve d'une bonne intégration des constructions et installations à l'environnement et au paysage.

Article AU L- 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à la réalisation des hébergements touristiques, ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à ce type d'activité et notamment :

1.1 Les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale.

1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

1.3 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.4 Les Hébergements Légers de Loisirs (HLL)

Article AU L- 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Les constructions et équipements publics à vocation sportive, culturelle et de loisirs liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.

2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité.

2.5 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.6 Les extensions des constructions existantes.

Article AU L- 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptés à l'opération de façon à satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères,... ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Article AU L- 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Article AU L- 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).~~ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article AU L- 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Il est exigé de réservé 20 % de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

Article AU L- 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

2.5 Les gîtes ruraux admis dans la zone A doivent résulter soit d'une transformation d'un logement existant, soit d'un changement de destination de bâtiments traditionnels d'intérêt architectural et patrimonial, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

2.6 Les constructions annexes aux habitations admises dans la zone à condition d'être implantées sur la même unité foncière et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m.

2.7 Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'accueil des services publics ou d'intérêt collectif.

2.8 Les travaux d'aménagement d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

En secteur Av 1

2.9 Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

2.10 Les constructions et installations liées et nécessaires à la transformation et au stockage dans le cadre de l'activité viticole, à condition d'être implantées à moins de 100m des limites externes de la zone Av.

2.11 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés et nécessaires à des aménagements liés à l'activité viticole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Av 2

2.12 Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

2.13 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés et nécessaires à des aménagements liés à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Sans objet

Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 746 75 mètres

• Cette interdiction ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles.
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

RD 25 mètres

- Autres voies: 15 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

2.9 Le changement de destination des bâtiments existants en annexe.

2.10 L'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, et sans création de logement supplémentaire.

2.11 Les constructions annexes nouvelles à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m de celle-ci, et sous réserve qu'elles conservent l'unité architecturale existante.

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

~~Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.~~

~~L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Sans objet

Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 746: 75 mètres

• Cette interdiction ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles.
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Autres voies: 15 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles Zone UE

REVISION SIMPLIFIEE n°6 DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

MAIRIE DE MAREUIL SUR LAY-DISSAIS 85320

Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1 – Objet de la révision simplifiée

2 – Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

Zone UE

REVISION SIMPLIFIEE n°6 DU PLU

Notice explicative

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

Il a été constaté **des erreurs matérielles** dans la délimitation des zones du PLU approuvé le 15 novembre 2005 , dont la suivante :

- **Zone UE rue du Lay :** l'arrière de la parcelle construite à usage résidentielle est située en zonage UE, secteur réservé aux équipements publics et collectifs. A noter que par ailleurs, ce secteur se situe en dehors de la limite des zones d'aléas identifiées par le PPRI.



Les modifications apportées sont les suivantes : La limite entre les zonages UE et UA est donc à modifier pour répondre à la réalité physique des parcelles construites.

2. *Justification des évolutions au regard de l'article 123-13 du code de l'urbanisme*

- La transformation ponctuelle du zonage UE en zone UA ne remet pas en cause le fonctionnement du pôle d'équipements situé au sud du bourg, et ne génère pas de risque spécifique eu égard à la présence du PPRI.

Conclusion

La rectification de cette erreur matérielle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette révision simplifiée s'inscrit donc bien dans le cadre défini par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne que la mise en adéquation du zonage et du règlement.

La révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Cet examen conjoint a pris la forme d'une réunion effectuée le 5 décembre 2008 *(procès verbal de la réunion en annexe du dossier).*

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

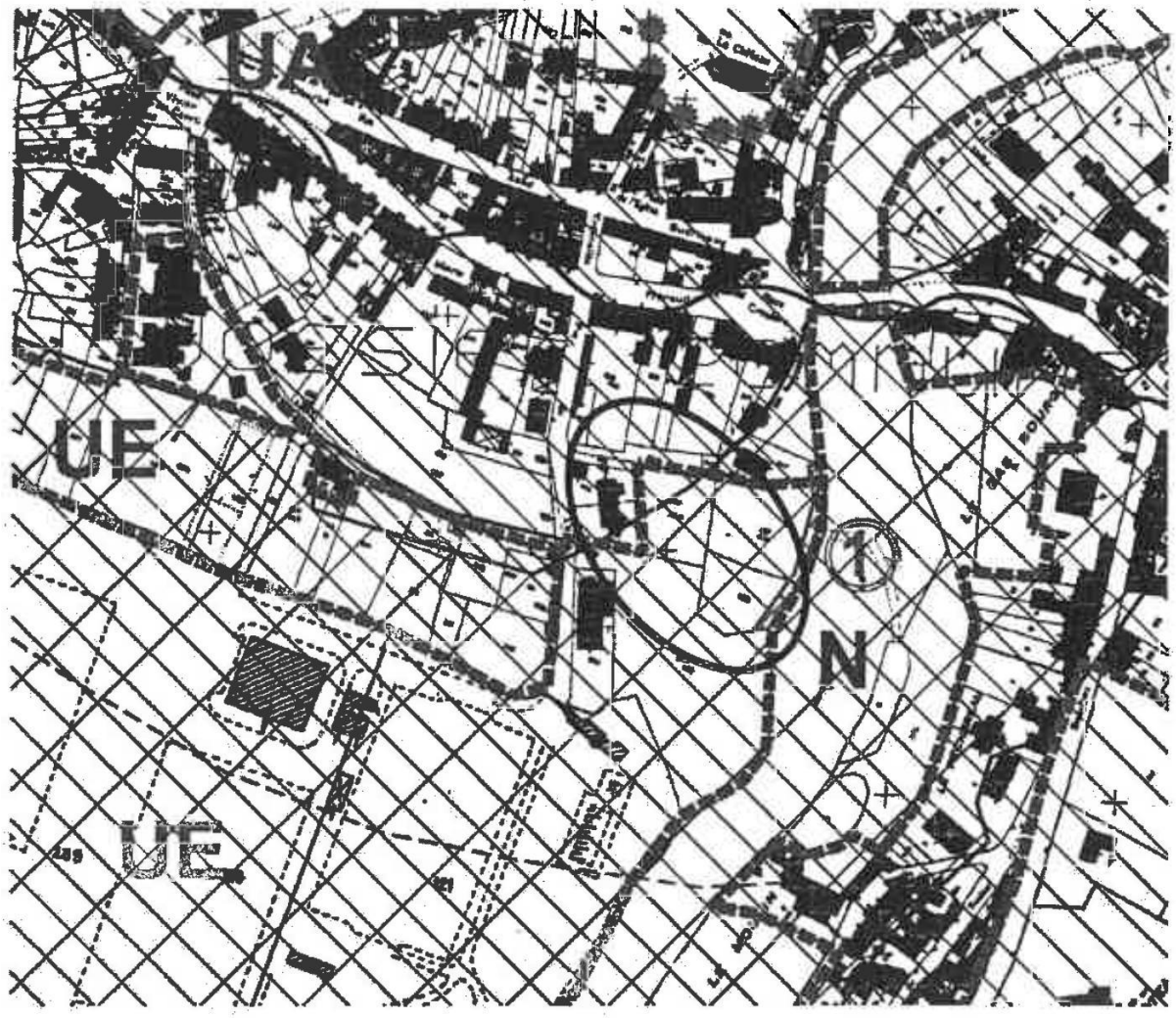
REVISION SIMPLIFIEE n°6 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

Pièce n° 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°6
Zonage en vigueur pièce 5-1



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

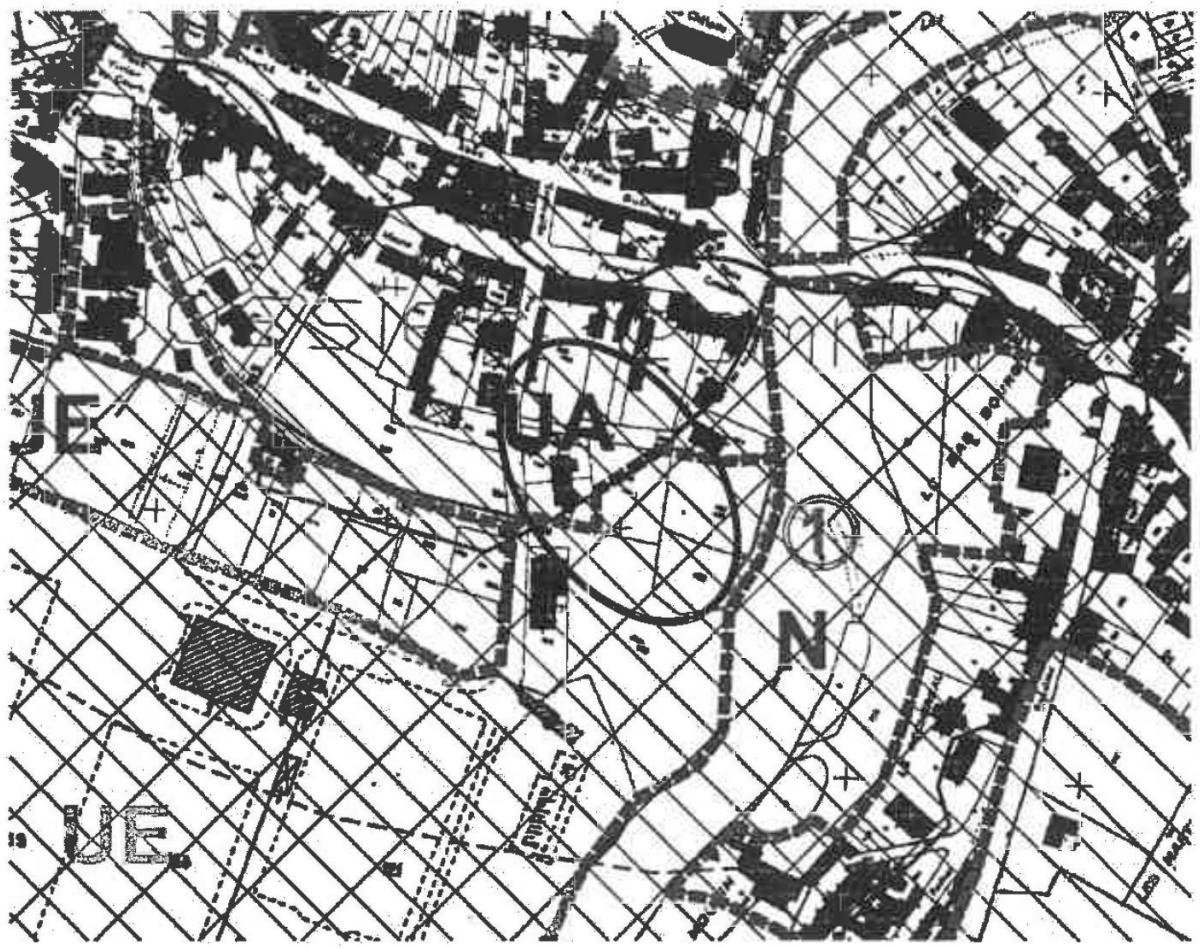
REVISION SIMPLIFIEE n°6 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE MODIFIES

Pièce 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°5
Pièce 5-1



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Hameau de la Touche

REVISION SIMPLIFIEE n°5 DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

MAIRIE DE MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

Ouest am
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1 – Objet de la révision simplifiée

2 – Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Hameau de la Touche

REVISION SIMPLIFIEE n°5 DU PLU

Notice explicative

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

Le hameau de la Touche : ce secteur encore en activité au moment de l'élaboration du PLU avait été classé en zone agricole, dans une enclave 2AU car situé dans l'agglomération. Ce classement avait été retenu malgré une pérennité non assurée de l'exploitation sur le moyen terme en vue de permettre le maintien d'une activité agricole.

L'ensemble bâti de la Touche comprend un logement et ses dépendances principalement traditionnelles ainsi qu'un bâtiment d'exploitation situé à l'écart de cet ensemble bâti encore utilisé par un autre exploitant.

Les dépendances présentent un intérêt certain sur le plan patrimonial et peuvent donc être valorisées notamment sous forme de logement, de gîte. Il est donc proposé de mettre en œuvre une révision simplifiée en vue de classer ce secteur en zone UBa et le bâtiment d'exploitation en zone 2AU afin de donner de la lisibilité à ce secteur.

2. *Justification des évolutions au regard de l'article 123-13 du code de l'urbanisme*

Le secteur objet de la révision simplifiée porte sur un ensemble bâti situé entre les Ardilliers et l'agglomération enclavé dans une zone 2AU située entre la rue des Ardilliers et la route de la Roche sur Yon.

Le reclassement en zone Uba permet la valorisation du patrimoine bâti. Ce village s'inscrira ~~à terme~~ en continuité du tissu urbain de l'agglomération.

Le reclassement en zone 2AU du bâtiment d'exploitation permet la poursuite de l'activité en cours, mais en définit les limites dans le temps.

En ce sens, il s'inscrit dans les dispositions de l'article L123-13 qui définit les conditions de mise en œuvre d'une révision simplifiée.

La révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Cet examen conjoint a pris la forme d'une réunion effectuée le 5 décembre 2008 *(procès verbal de la réunion en annexe du dossier).*

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Hameau de la Touche

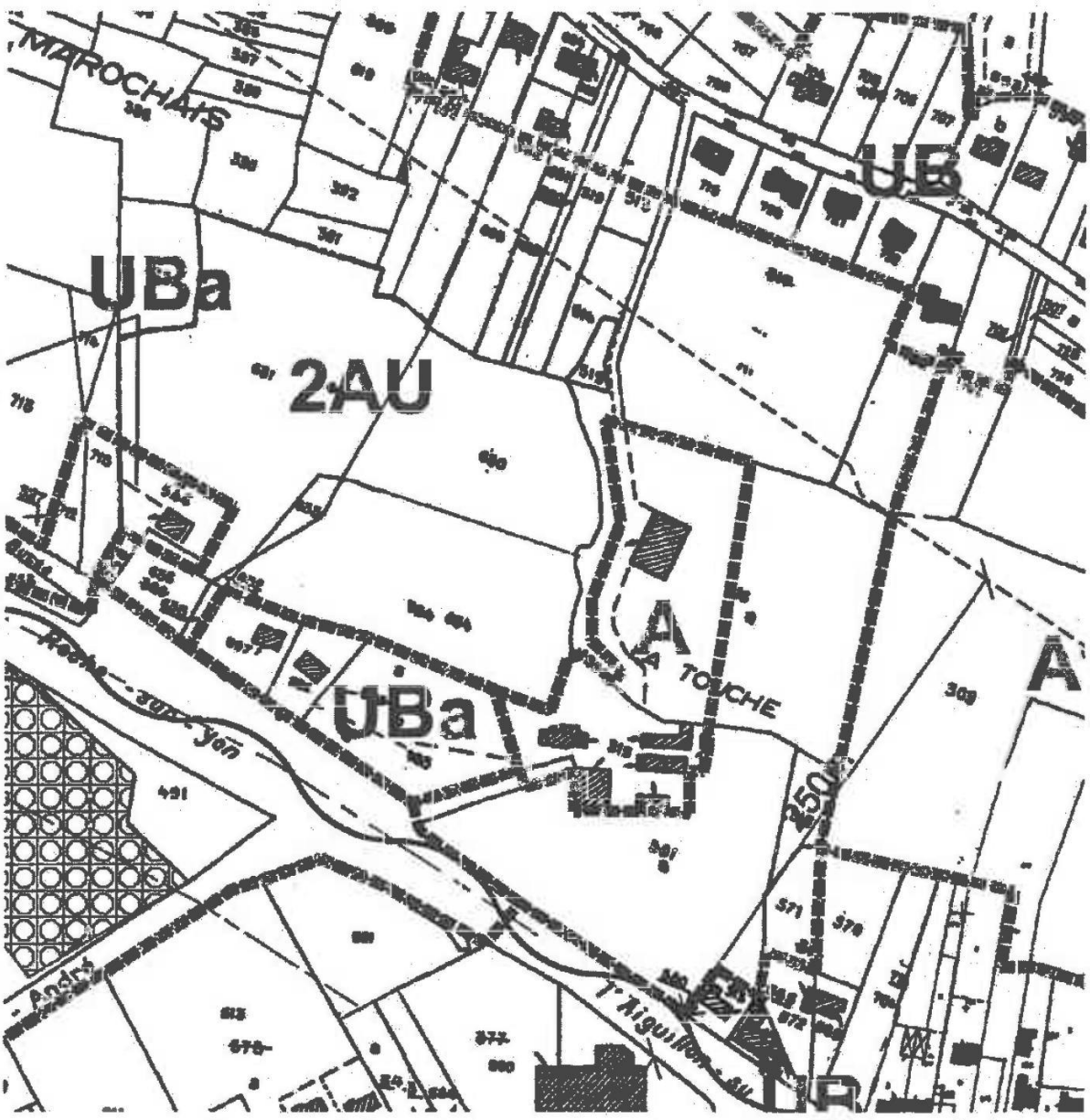
REVISION SIMPLIFIEE n°5 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

Pièce n° 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°5
Zonage en vigueur pièce 5-1



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Hameau de la Touche

REVISION SIMPLIFIEE n°5 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE MODIFIES

Pièce 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°5
Pièce 5-1
Zonage modifié



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Château de Saint André Zone ULa

REVISION SIMPLIFIEE n°4 DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

MAIRIE DE MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

Ouest am
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1 – Objet de la révision simplifiée

2 – Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage
La traduction dans le règlement

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Château de Saint André

Zone ULa

REVISION SIMPLIFIEE n°4 DU PLU

Notice explicative

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 4 DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

Le PLU approuvé le 15 novembre 2005 comprend un secteur Np. Ce secteur de la zone N présent sur le document graphique est traduit de manière incomplète dans le règlement (pas de dispositions dans l'article 2). Il est destiné à favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti du secteur et notamment le château de Saint André, mais n'en donne pas la portée précise.

Les propriétaires du château de Saint André souhaitent continuer de mettre en valeur cet ensemble en développant des hébergements touristiques et des animations autour du vin et de la rose, dans le prolongement des animations existantes.

Cette possibilité d'évolution est effectivement prévue dans le PADD du PLU.

2. Justification des évolutions au regard de l'article 123-13 du code de l'urbanisme

- **Création d'un secteur ULa** : Ce zonage spécifique est justifié par le fait qu'il s'appuie sur le bâti de Saint André où le PADD du PLU approuvé prévoyait une mise en valeur possible en vue de développer l'image viticole de la commune, en complément du secteur classé 2 AUe qui prévoit lui-même l'accueil d'un équipement d'animation autour de l'activité viticole (objet d'une procédure de modification du PLU).

Le règlement de la zone N et plus particulièrement concernant le secteur Np ne précise pas dans quelles conditions sont admises les occupations et autorisations du sol. Et notamment, il ne précise pas les conditions d'évolution du bâti en place, ni les possibilités de constructions neuves. La procédure est destinée à préciser ces dispositions et notamment à encadrer les changements de destination et l'implantation de constructions annexes éventuelles.

Contexte général

En effet, le secteur s'inscrit dans un site stratégique d'entrée d'agglomération. Il constitue un ensemble cohérent et d'intérêt sur le plan de la qualité paysagère : le château de Saint André s'appuie sur un ensemble coteau+boisement. Le secteur de boisement est protégé au titre des espaces boisés classés.

Il domine la vallée du Lay. Il est constitué d'un château datant du XIX ième siècles et de ses dépendances ; l'ensemble est entouré d'un parc paysager « à l'anglaise ». Au nord de l'ensemble représenté par le château on trouve l'ancienne exploitation viticole avec le logement et ses dépendances (voir illustrations ci-après)

Le site du château[1] propose déjà un gîte pour 4 personnes, « la maison des roses », organisé dans une dépendance à proximité immédiate du château. Il accueille aussi le « festival des roses » au mois de mai de chaque année, permettant aux visiteurs de découvrir une grande collection de rosiers anciens.

Précisions sur la portée de la révision

Les modifications apportées par la révision simplifiée visent à la fois la valorisation et la **préservation du patrimoine et de l'identité paysagère** du site tout en s'inscrivant dans une optique de **développement touristique** de la commune en cohérence avec ses propres potentialités (tourisme vert, patrimonial et viticole).

Les possibilités de constructions et d'installations nouvelles sont limitées à celles liées et nécessaires à la vocation de la zone : tourisme, patrimoine bâti et végétal (vigne et roseraie), accueil du public.

Les constructions nouvelles sont limitées aux constructions annexes et à l'extension des bâtiments existants à des fins d'hébergement, d'accueil et d'animation. Les autres constructions nouvelles à usage d'hébergement, de logement, ou d'animation et d'accueil ne sont pas possibles. Ces restrictions visent à conserver la cohérence du parc et du château.

La révision simplifiée doit permettre la **construction d'annexes à usage technique** (local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc, serre d'exposition, sanitaires à destination du public, aire de stationnement...) en substitution de la transformation des dépendances existantes en site d'accueil, d'animation et d'hébergements touristiques (type gîte, chambre d'hôtes...). Ces constructions supplémentaires doivent s'intégrer au parc et au château. Dans ces conditions, leur emprise et leur hauteur restera limitée aux dispositions ci-après :

- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc 200 m2 – 3 m à l'égout
- serre d'exposition 200 m2 – 2 m
- sanitaires en vue de l'accueil du public 12 m2 – 2 m à l'égout

L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU soit le 15 novembre 2005 est admise sous réserve que cette extension soit mesurée et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux et qu'elle soit réalisée en harmonie avec le bâti existant et le cadre paysager du site.

[1] Extrait du « carnet de présentation » - création d'une structure touristique –domaine de Champrose- Château de Saint André à Mareuil sur Lay- Novembre 2008 – Olivier DUGAST Architecte DPLG.

Leur aspect architectural doit s'harmoniser avec le bâti existant.

Autres dispositions relatives à l'insertion du projet :

Il est rappelé que **le secteur ULa est riverain de l'actuelle RD 746 et est donc soumis aux dispositions de la loi Barnier** : compte tenu des enjeux paysagers et du contexte : présence de boisements, topographie, il n'est pas prévu de dérogation. Les constructions et installations devront donc être réalisées à 75 m minimum de l'axe de la route départementale.

La portée touristique et qualitative du projet a été vue en concertation avec le Conseil Général (comité départemental du tourisme).

La révision simplifiée consiste donc à créer un zonage spécifique au projet : **ULa** et un règlement adapté et répondant aux dispositions exprimées ci-dessus.

Localisation du secteur de Saint André



Le site du Château de Saint André





Conclusion

La révision simplifiée n°4 ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle vise à intégrer un projet de développement touristique et patrimonial qui présente un intérêt général pour la commune en valorisant son patrimoine culturel bâti et végétal.

Cette révision simplifiée s'inscrit donc bien dans le cadre défini par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne que la mise en adéquation du zonage et du règlement.

La révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Cet examen conjoint a pris la forme d'une réunion effectuée le 5 décembre 2008 *(procès verbal de la réunion en annexe du dossier).*

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Château de Saint André

Zone ULa

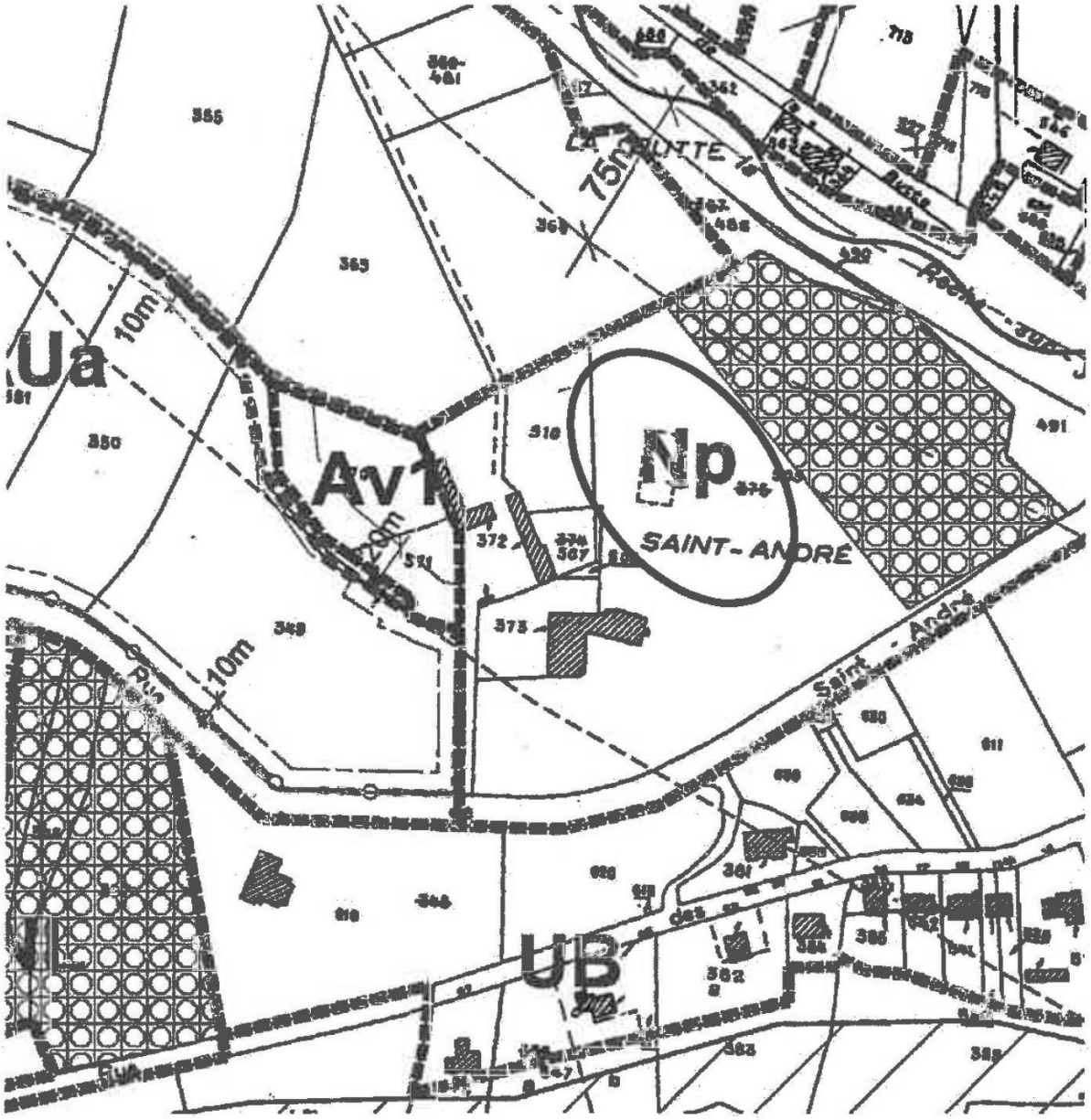
REVISION SIMPLIFIEE n°4 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

Pièce n° 5-1

Janvier 2008

Révision simplifiée n°4
Zonage en vigueur pièce 5-1
Zone Np



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Château de Saint André

Zone ULa

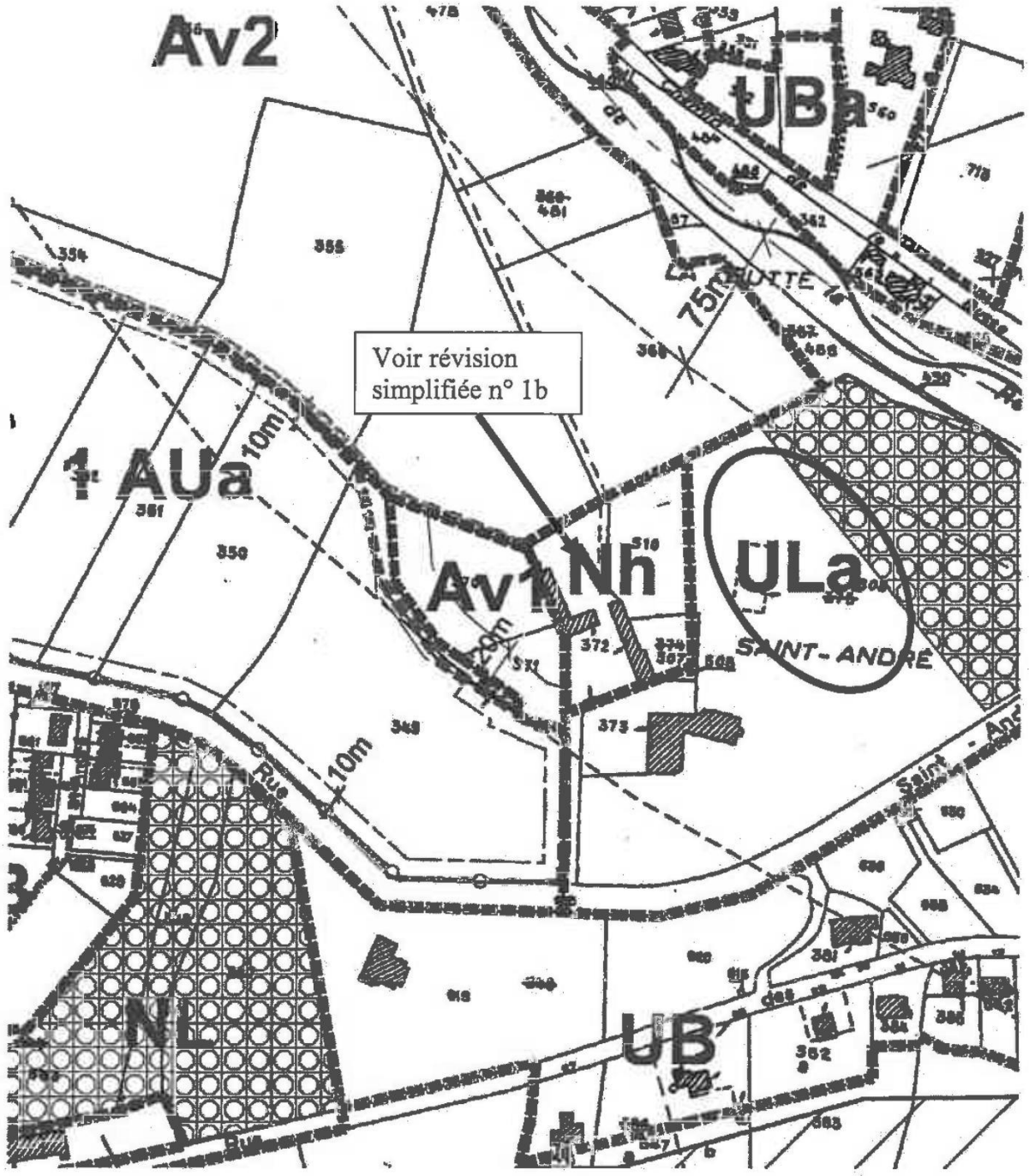
REVISION SIMPLIFIEE n°4 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE MODIFIES

Pièce 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°4
Pièce 5-1
Zone ULa
Zonage modifié



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Château de Saint André

Zone ULa

REVISION SIMPLIFIEE n°1 DU PLU

Projet de règlement de la zone ULa

Janvier 2009

ZONE ULa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone ULa est destinée à l'accueil des établissements culturels, d'animation et d'hébergement touristique, ainsi qu'aux constructions annexes liées à ces activités.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers *(parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol)*, l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Article ULa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et notamment les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hébergement touristique en dehors des constructions annexes définis dans l'article ULa2.

Article ULa 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.

2.2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.4 Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 15 novembre 2005, sous réserve que cette extension ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et qu'elle soit réalisée en harmonie avec le cadre bâti et paysager existant.

2.5 Les constructions annexes à usage technique tel que : local destiné au stockage du matériel d'entretien, serre d'exposition, sanitaires dans la limite des emprises au sol et de hauteur définies ci-après :

- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc 200 m2 – 3 m à l'égout
- serre d'exposition 200 m2 – 2 m
- sanitaires en vue de l'accueil du public 12 m2 – 2 m à l'égout

2.5 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.6 Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (2005) en vue d'y créer des hébergements touristiques, des logements, ou des locaux d'animation et d'accueil.

Article ULa 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Cependant aucun accès direct sur la RD 746 ne sera admis.

II - Voirie

Sans objet.

Article ULa 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article ULa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article ULa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantations par rapport à la RD 746

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 746.

Implantations par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Article ULa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article ULa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article ULa 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles admises dans la zone est de 412 m2 répartis comme suit :

- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc 200 m2
- serre d'exposition 200 m2
- sanitaires en vue de l'accueil du public 12 m2

Article ULa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est définie comme suit :

- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc : 3 m à l'égout
- serre d'exposition : 2 m
- sanitaires en vue de l'accueil du public :2 m à l'égout

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère du bâtiment concerné.

Article ULa 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple et cohérente avec l'environnement du château et de son parc et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,...doit être en accord avec ceux du château.

Article ULa 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.

Article ULa 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article ULa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Equipement festif et culturel de Saint André

REVISION SIMPLIFIEE n°3 DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1-Objet de la modification

2–Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage
La traduction dans le Règlement

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Equipement festif et culturel de Saint André

REVISION SIMPLIFIEE n°3 DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

La révision simplifiée n°3 du PLU approuvé le 15 novembre 2005 porte sur le secteur 2AUe du PLU que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation en vue d'y réaliser un pôle festif et culturel avec dans un premier temps la réalisation d'une salle et l'aménagement du site dans la continuité de la coulée verte du bois des Tours. A terme un second bâtiment est envisageable.

La procédure consiste à ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUe en le transformant en secteur UEa doté d'un règlement spécifique traduisant les préconisations relatives à la loi Barnier.

En vue de maîtriser les impacts du projet sur les conditions de circulation aux abords du site, un emplacement réservé pour aménager le carrefour avec la rue des Ardilliers est institué dans le cadre de cette procédure.

2. rappel des dispositions prévues par le PADD

Ce projet figure dans les orientations du PADD :

Extrait :

> *« La création **d'une salle culturelle** répond à la fois aux besoins propres des Mareuillais, mais aussi au positionnement du territoire du Pays comme pôle touristique et culturel complémentaire à l'échelle de la Vendée.*
>
> *La localisation d'une salle culturelle de ce type est déterminée par l'emprise nécessaire, son accessibilité, le voisinage, l'effet « vitrine » qu'elle peut créer. Ce type d'équipement se positionne plus naturellement en périphérie d'agglomération et doit être desservi à partir d'un axe routier structurant dans l'agglomération, compte tenu du contexte géographique communal : vallées, zone inondable inhérente, relief,...il doit aussi être le support au développement équilibré de l'agglomération. »*

Le secteur identifié pour l'accueil de cet équipement est prévu en entrée d'agglomération route de la Roche sur Yon, à Saint André et est classé en 2AUe pour une superficie de 4.29 ha. La mise en œuvre du projet implique son ouverture à

l'urbanisation. Une attention particulière doit être portée au projet en termes d'insertion en raison de sa situation le long de la RD-746 qui soumet le projet aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

3. Notice loi BARNIER

Eléments de contexte :

Situation et desserte

Le secteur est situé en limite ouest de l'agglomération de Mareuil sur Lay-Dissais, qui s'étire le long de l'axe départemental n°746. Les quartiers riverains sont :

- Au nord, les secteurs pavillonnaires de la rue des Ardilliers
- A l'est l'ilot viticole et l'ensemble patrimonial de Saint André
- Au sud, la vallée et l'actuelle salle polyvalente du Bois des Tours,
- A l'ouest l'espace agricole et quelques constructions éparses.

Le site possède une façade sur la RD-746 dont la déviation est projetée à moyen terme. L'origine ouest de la déviation est située à l'ouest du site.

Il s'inscrit en contrebas de la déviation.

Les accès possibles aux parcelles se font par la rue Saint André à l'est (parking d'accès à la coulée verte) et par la voie communale n°6 de la Grange.

Les carrefours RD 746-rue de Saint André (carrefour est) et RD-746 vc n°6 sont traités par des « tourne à gauche » peints au sol. Ce n'est pas le cas du carrefour RD-746 rue de Saint André qui apparaît donc comme un point faible sur le plan de la sécurité routière.

Occupation du sol

Le secteur est positionné en tête de talweg. Il s'inscrit donc en amont de la coulée boisée des Tours.

Il est occupé par des espaces de prairie, de friches et une zone de remblai. A noter la présence de deux mares qui s'apparentent à des têtes de source en amont du talweg marqué du Bois des Tours.

Analyse du site et de ses abords

Risques et nuisances :

Le secteur d'étude est riverain de la RD-746, voie classée à grande circulation et voie bruyante. Le rôle de cet axe structurant du réseau routier départemental et le contexte physique local imposent de limiter la création d'accès.

Les carrefours existants desservent les voies secondaires à partir desquelles le secteur pourra être raccordé.

Le projet n'est pas destiné à accueillir de population permanente, le classement au titre des risques de nuisances sonores n'affectera pas directement la nature des implantations envisagées sur le site.

Une attention particulière est cependant nécessaire quant à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales du site en raison de sa topographie, d'autant que le site ne sera pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Contexte paysager :

Le site est visible aisément et dans sa globalité depuis la route départementale du fait de sa position en contre-bas. Cependant, il offre une ouverture ponctuelle des vues à partir de la RD 746 du fait du relief et du couvert végétal : haies bocagères, talus importants, sinuosité de la voie.

Il ne constitue pas en soit un point d'appel visuel, le regard étant attiré par les fronts végétaux d'arrière plan (coulée verte du Bois des Tours) et coteau opposé du Lay.

Le parti d'aménagement

Le parti retenu pour l'implantation, résultant d'une étude de définition initiée par le CAUE de Vendée a été suivi d'une étude de programmation dont les conclusions sont les suivantes[1] :

- souhait de donner à cette parcelle aménagée un prolongement « naturel » de la coulée verte existante,
- répartir les stationnements des véhicules en îlots de manière à conserver un écrin naturel autour de l'équipement,
- développer une zone verte aménagée à proximité du futur équipement (avec théâtre de verdure, aire de jeux et promenade,...) tournée vers la coulée verte et le plus éloigné de la RD 746, réalisation d'écrans verts pour sécurisé la zone et la surveillance des jeunes publics,
- La « morphologie » en « cuvette » du terrain qui implique des positionnements des équipements plutôt au centre de la parcelle,
- Eloigné l'équipement de la RD 746 pour limiter les nuisances éventuelles de la RD 746,

[1] Premier Acte – Mars 2008

Les mesures d'intégration

Voir l'illustration ci-après.

Accès et desserte : l'entrée au site se fera uniquement à partir de la rue Saint André. La sortie est orientée vers le carrefour Est de la rue Saint André pour ne pas déboucher sur le point d'échange non aménagé de l'ouest de la rue Saint André.

Le carrefour avec la rue des Ardilliers sera en outre aménager en giratoire afin de maîtriser les flux croisés de circulation et de formaliser la nouvelle entrée d'agglomération.

Insertion paysagère et architecturale : les constructions seront implantées en retrait par rapport aux axes routiers qui cernent le site et particulièrement par rapport à la RD 746.

Seules les aires de stationnement sont prévues dans la marge de recul de 75 m de l'axe de la route départementale.

Des préconisations supplémentaires sont envisageables en vue d'intégrer les constructions et les installations telles que les stationnements : le parti retenu sera de favoriser l'image végétale dominante du site.

Les revêtements des aires de stationnement et les plantations attenantes seront vues en conséquence.

Concernant les bâtiments, une attention forte devra être portée à leur traitement architectural, y compris la toiture qui sera particulièrement visible de la route.

La topographie encaissée n'amène pas d'exigence spécifique en termes de hauteur maximale de bâtiment.

L'orientation du secteur vers le sud offre des conditions particulièrement intéressantes en termes de valorisation des apports solaires pour les futurs bâtiments publics.

Aspects environnementaux

Les points d'eau existants doivent être conservés et l'aval du projet doit être préservé de tout risque d'altération de la qualité de l'eau. La commune appartenant au SAGE du Lay, ces dispositions s'avèrent nécessaires.

La topographie et la localisation du site en tête de talweg permettent des opportunités particulières de gestion intégrée et alternative des eaux de ruissellement du site. Le projet sera soumis aux dispositions du code de l'environnement en application de la loi sur l'eau. L'étude d'incidence définira plus précisément les préconisations en la matière.

Le contexte boisé de l'arrière plan et la visibilité du site depuis la RD 746 incitent à lui conserver une dominante végétale. Cette disposition devrait être aisément mise en œuvre compte-tenu de l'importance des superficies vouées aux espaces verts.

Les traductions réglementaires

Un zonage UEa (4.29 ha) spécifique au projet est créé. Les dispositions réglementaires associées visent à confirmer l'implantation des bâtiments au-delà de la marge de recul de 75m, et à insister sur les mesures d'intégration paysagères des aires de stationnement et autres éventuels équipements publics et/ou d'intérêt collectifs tels que unité de traitement et de rétention des eaux pluvial, poste de transformation électrique…

Un emplacement réservé n°3 est prévu au profit de la commune en vue de permettre la réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD 746.

Sa superficie est de 3300 m2.



photographie aerienne

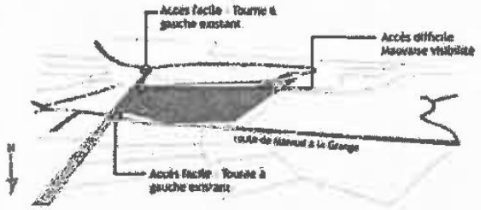


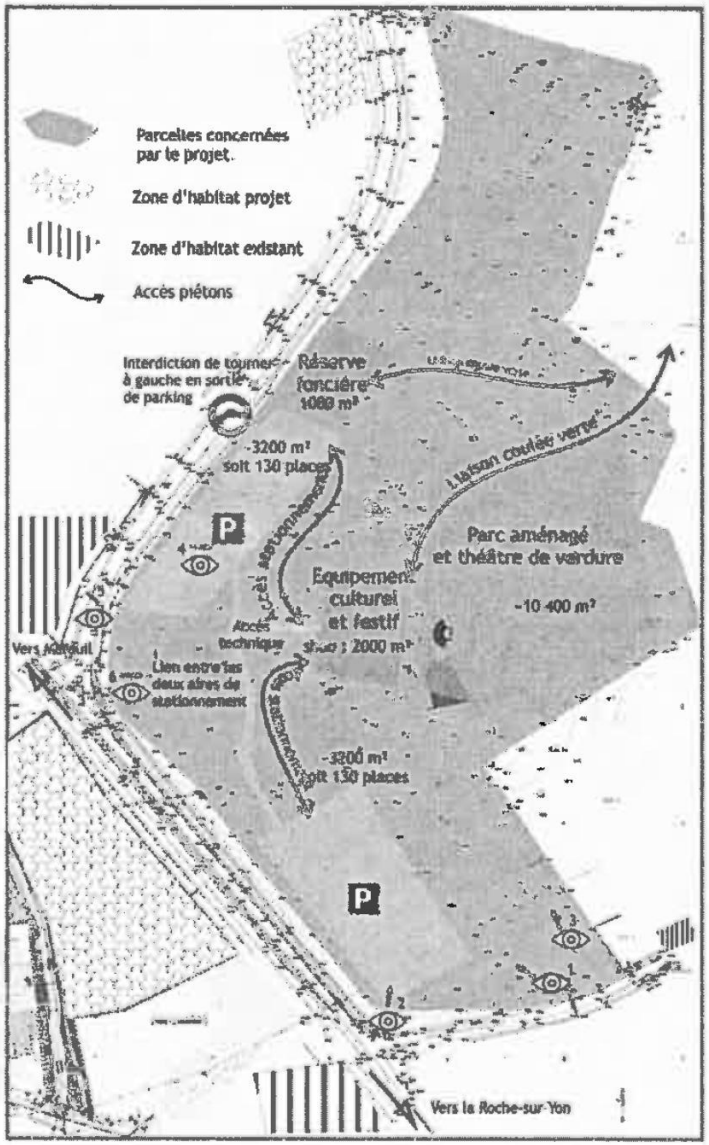
schéma réseau routier



panorama 5

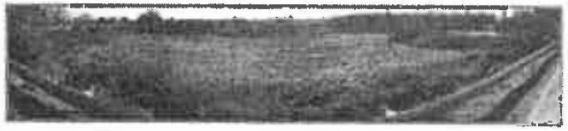


panorama 6





panorama 1



panorama 2



panorama 3



panorama 4

Insertion paysagère

Un équipement culturel et festif à Mareuil

Ville de Mareuil-sur-Lay-Dissais

Etude de programmation pour la création d'un équipement culturel et festif

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Equipement festif et culturel de Saint André

REVISION SIMPLIFIEE n°3 DU PLU

EXTRAITS DU REGLEMENT CONCERNES ET MODIFICATIONS APPORTEES

NOVEMBRE 2008

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Elle comprend un secteur UEa situé dans le prolongement du Bois des Tours qui dispose d'un règlement spécifique en application des dispositions de la loi Barnier le long de la RD 746.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers *(parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol)*, l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UE et en secteur UEa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs**, et notamment :**

1.1 Les constructions d'habitation en dehors des logements de fonctions admis à l'article UE2,

1.2 les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale ;

1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

1.4 les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UE et en secteur UEa

2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs,

2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.

2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, voirie ...).

2.5 Les constructions à usage d'habitation :

à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

2.6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Article UE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

I - Accès

En zone UE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En secteur UEa

Cependant aucun accès direct sur la RD 746 ne sera admis.

II - Voirie

En zone UE et en secteur UEa

Sans objet.

Article UE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

En zone UE et en secteur UEa

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En zone UE

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur UEa

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

En zone UE et en secteur UEa

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

En zone UE et en secteur UEa

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UE et en secteur UEa

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UE

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

- lorsque le projet de construction concerne un bâtiment rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux, il pourra être implanté à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

En secteur UEa

Implantations par rapport à la RD 746

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 746.

Les équipements et installations (tels que stationnements, équipements publics ou d'intérêt collectif...) ne sont soumis à aucune règle particulière dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration paysagère sous forme de plantation où à travers le choix des matériaux utilisés.

Implantations par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Article UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UE et en secteur UEa

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone UE et en secteur UEa

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UE 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UE et en secteur UEa

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou bien 2 niveaux et demi, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article UE 11. ASPECT EXTERIEUR

En zone UE et en secteur UEa

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,...doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes, et non vives).

Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Elles seront de couleurs mates et non réfléchissantes.

Les clôtures minérales opaques sont interdites.

Article UE 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.

Article UE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il sera exigé l'aménagement d'espaces commun sous forme d'espaces libres et/ou d'espaces verts sur au moins 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Equipement festif et culturel de Saint André

REVISION SIMPLIFIEE n°3 DU PLU

EXTRAITS DU ZONAGE CONCERNE

Janvier 2009

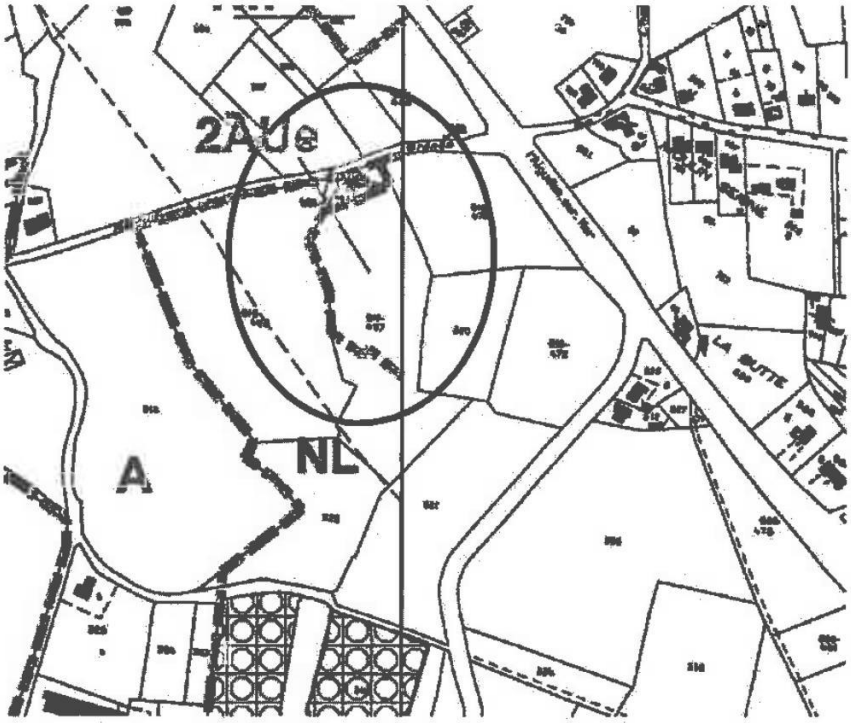
Révision simplifiée n°3

Plan 5-1

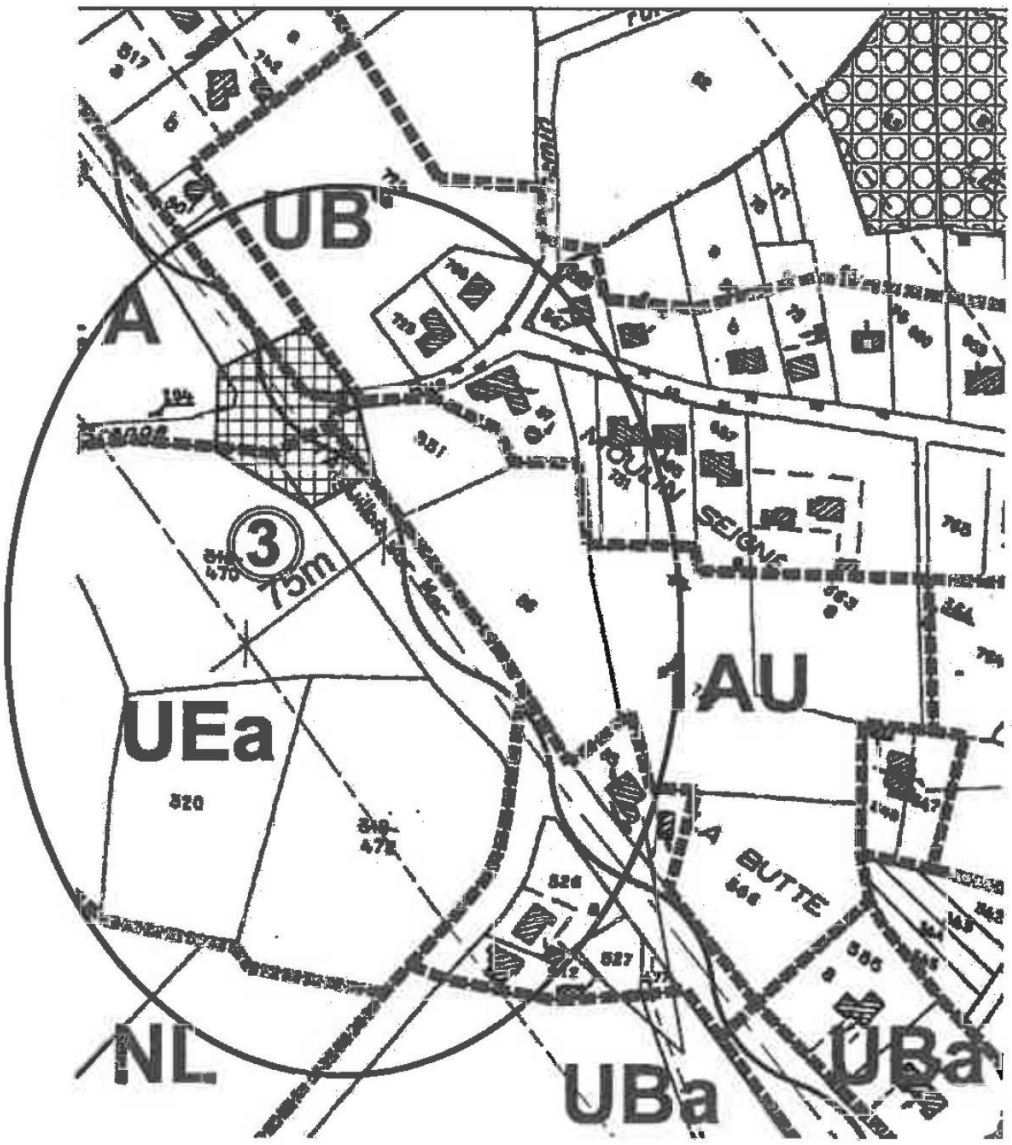
La zone 2AUe est concernée par deux plans



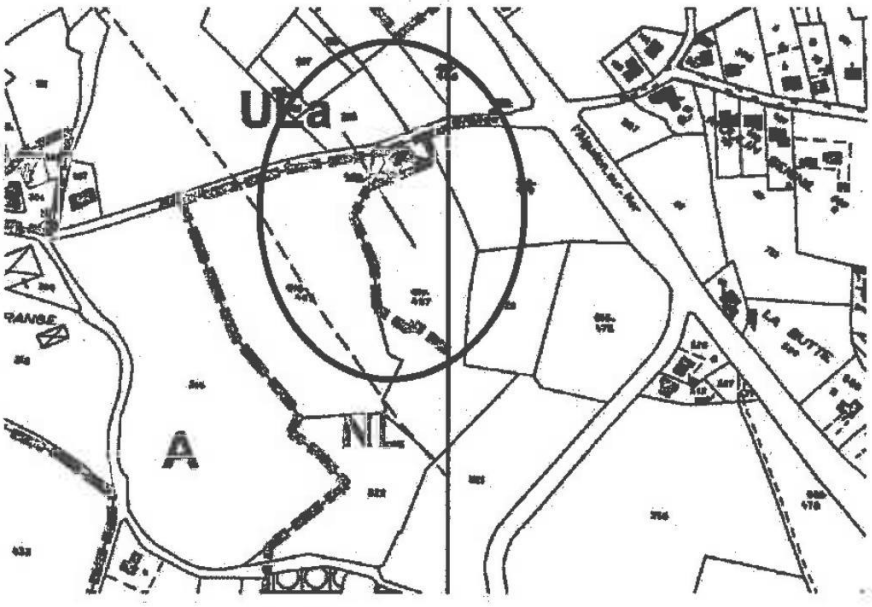
Révision simplifiée n°3
Plan 5-3



Plan n° 5-1
Zonage modifié



Plan n° 5-3
Zonage modifié



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Projet de logements sociaux

REVISION SIMPLIFIEE n°2 DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ



Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1 – Objet de la révision simplifiée

2 – Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Projet de logements sociaux

REVISION SIMPLIFIEE n°1 DU PLU

Notice explicative

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

La commune dispose d'un pôle destiné à l'accueil des personnes âgées situé au nord de l'agglomération au lieu-dit le Fief du Bois et classé en zone UE. La politique de l'habitat de la commune et du canton prévoit de renforcer et de diversifier les dispositifs d'accueil des personnes âgées et des autres publics. Cela nécessite de nouveaux bâtiments qui s'inscriront dans l'environnement des structures d'accueil existantes.

La commune prévoit notamment la réalisation d'un CANTOU à proximité de la structure actuelle.

Le Cantou (Centre d'Activités Naturelles Tirées d'Occupations Utiles) est une petite structure accueillant une dizaine de personnes âgées souffrant de troubles du comportement, désorientées, atteintes de maladie d'Alzheimer...

Ces unités autonomes ou intégrées dans des établissements de type maisons de retraite disposent d'un équipement adapté à la surveillance des personnes âgées. Le personnel d'encadrement diplômé est formé à la prise en charge de personnes âgées désorientées et partage la vie des résidants.

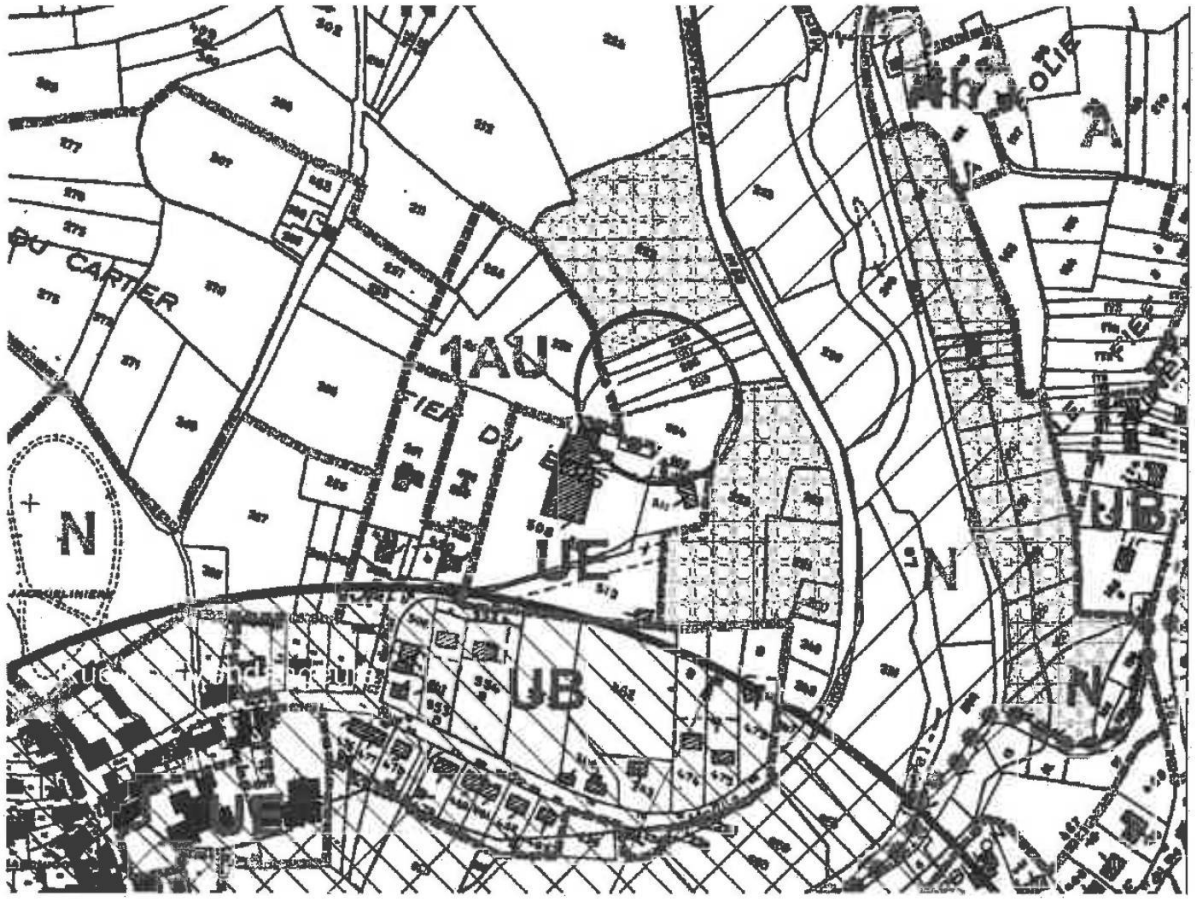
Les parcelles identifiées dans l'étude de programmation sont situées partiellement dans la zone 1AU et la zone N riveraines de la zone UE qui accueille les équipements existants.

Le projet n'affecte cependant pas le secteur d'espace boisé classé riverain. Il comprend cependant quelques arbres de haut jet de qualité situés en limite de parcelle qui seront conservés.

Localisation du site du projet



Extrait du PLU en vigueur



La révision simplifiée modifiera le classement N de la parcelle n° 654 en zone UE et complètera le règlement de la zone UE pour permettre explicitement la réalisation de constructions et d'équipements liés et nécessaires à des hébergements et logements sociaux.

2. *Justification des évolutions au regard de l'article 123-13 du code de l'urbanisme*

Le secteur objet de la révision simplifiée porte sur une petite prairie enclavée entre le coteau boisé et les équipements existants de la maison de retraite. Le secteur ne fait pas l'objet d'enjeux viticoles. La surface concernée est de 0.2 ha.

Il permet de réaliser un équipement à caractère social et d'intérêt général à destination des publics concernés et notamment des personnes âgées. Ce projet s'inscrit dans une démarche de mixité sociale du logement.

En ce sens, il s'inscrit dans les dispositions de l'article L113-13 qui définit les conditions de mise en œuvre d'une révision simplifiée dans la mesure où elle ne concerne que la mise en adéquation du zonage et du règlement.

La révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Cet examen conjoint a pris la forme d'une réunion effectuée le 5 décembre 2008 *(procès verbal de la réunion en annexe du dossier).*

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Projet de logements sociaux

REVISION SIMPLIFIEE n°2 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

Pièce n° 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°2
Zonage en vigueur pièce 5-1



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Projet de Logements sociaux

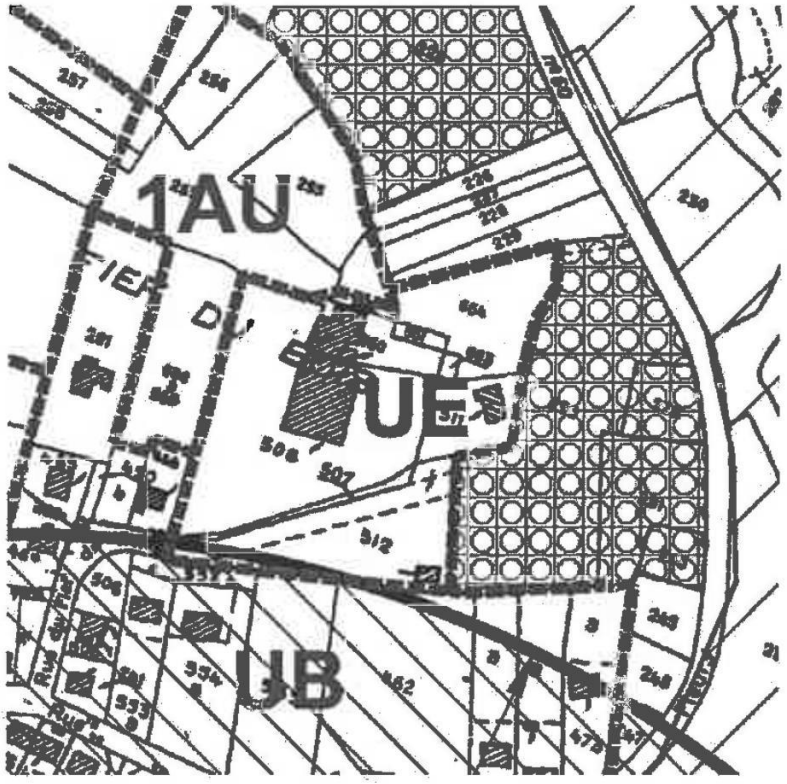
REVISION SIMPLIFIEE n°1 DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE MODIFIES

Pièce 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°1
Pièce 5-1
Zonage modifié



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Projet de Logements sociaux

REVISION SIMPLIFIEE n°2 DU PLU

EXTRAIT DU REGLEMENT ET MODIFICATIONS APPORTEES

Janvier 2009

Les modifications de rédaction sont portées en rouge.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, ainsi que des établissements à caractère social du type hébergement pour personnes âgées et des logements sociaux en général.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers *(parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol)*, l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs**, et notamment :**

1.1 Les constructions d'habitation en dehors des logements de fonctions admis à l'article UE2,

1.2 les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale ;

1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

1.4 les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, des établissements à caractère social du type hébergements pour personnes âgées et des logements sociaux en général ;

2.1 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.

2.2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement eaux usées et eaux pluviales, eau potable, électricité ...).

2.4 Les constructions à usage d'habitation :

à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles Zone Np

REVISION SIMPLIFIEE n°1b DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

MAIRIE DE MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS 85320

Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

Composition du dossier

Notice explicative

1 – Objet de la révision simplifiée

2 – Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

Zone Np

REVISION SIMPLIFIEE n°1b DU PLU

Notice explicative

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 1b DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

Il a été constaté **des erreurs matérielles** dans la délimitation des zones du PLU approuvé le 15 novembre 2005 :

- **Secteur Np** : Ce secteur de la zone N présent sur le document graphique est traduit de manière incomplète dans le règlement (pas de dispositions dans l'article 2). Il est destiné à favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti du secteur, comme rappelé également dans le PADD du PLU.

  Ce secteur comprend deux ensembles bâtis : le château de Saint André dans sa moitié sud et l'ancienne exploitation viticole au nord du secteur. Le secteur du château de Saint André fait lui-même l'objet d'une procédure de révision simplifiée (n°4) destinée à favoriser sa mise en valeur. La présente procédure s'applique à l'autre ensemble bâti.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- **Il est proposé de créer un secteur Nh (6000 m2) sur l'ensemble bâti situé au nord en vue de permettre le maintien, la réfection voire le changement de destination du bâti existant.**

Rappel des dispositions du règlement concernant le secteur Nh :

- *Le secteur Nh qui correspond aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et dans la mesure où elles conservent l'unité architecturale existante.*

Article N 1. ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

En secteur Nh

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées :

- *les extensions des constructions existantes,*
- *les annexes aux habitations existantes,*

sous réserve des dispositions de l'article N2 – secteur Nh.

Article N 2. ***LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

En secteur Nh

2.4 *Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans le secteur.*

2.5 *Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue d'y créer un logement, sous réserve d'une emprise au sol minimum existante de 60 m2.*

2.6 *Le changement de destination des bâtiments existants en annexe.*

2.7 *L'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, et sans création de logement supplémentaire.*

2.8 Les constructions annexes nouvelles à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m de celle-ci, et sous réserve qu'elles conservent l'unité architecturale existante.

2. *Justification des évolutions au regard de l'article 123-13 du code de l'urbanisme*

- Le règlement de la zone N et plus particulièrement concernant le secteur Np ne précise pas dans quelles conditions sont admises les occupations et autorisations du sol. Et notamment, il ne précise pas les conditions d'évolution du bâti en place, ni les possibilités de constructions neuves. La procédure est destinée à préciser ces dispositions et notamment à encadrer les changements de destination et l'implantation de constructions annexes éventuelles.

En effet, le secteur s'inscrit dans un site stratégique d'entrée d'agglomération. Il constitue un ensemble cohérent et d'intérêt sur le plan de la qualité paysagère : le château de Saint André s'appuie sur un ensemble coteau+boisement. Le secteur de boisement est protégé au titre des espaces boisés classés.

Il domine la vallée du Lay. Il est constitué d'un château datant du XIX ième siècles et de ses dépendances ; l'ensemble est entouré d'un parc paysager « à l'anglaise ». Au nord de l'ensemble représenté par le château on trouve l'ancienne exploitation viticole avec le logement et ses dépendances (voir illustrations ci-après) qui correspond au secteur à classer en zone Nh.

Les modifications apportées par la révision simplifiée visent à la fois la valorisation et la préservation du patrimoine et de l'identité paysagère du site en permettant la confortation du bâti et les changements de destination des bâtiments remarquables. Ces dispositions ne sont par ailleurs possibles que si elles sont accompagnées de la mise en place d'un assainissement autonome performant conformément au règlement de la zone Nh qui n'est pas modifié.

Localisation du secteur de Saint André



L'ancienne exploitation à classer en Nh



Le site du Château de Saint André





Conclusion

La rectification de cette erreur matérielle transformant la zone Np en secteur Nh ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette révision simplifiée s'inscrit donc bien dans le cadre défini par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne que la mise en adéquation du zonage et du règlement.

La révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Cet examen conjoint a pris la forme d'une réunion effectuée le 5 décembre 2008 *(procès verbal de la réunion en annexe du dossier).*

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

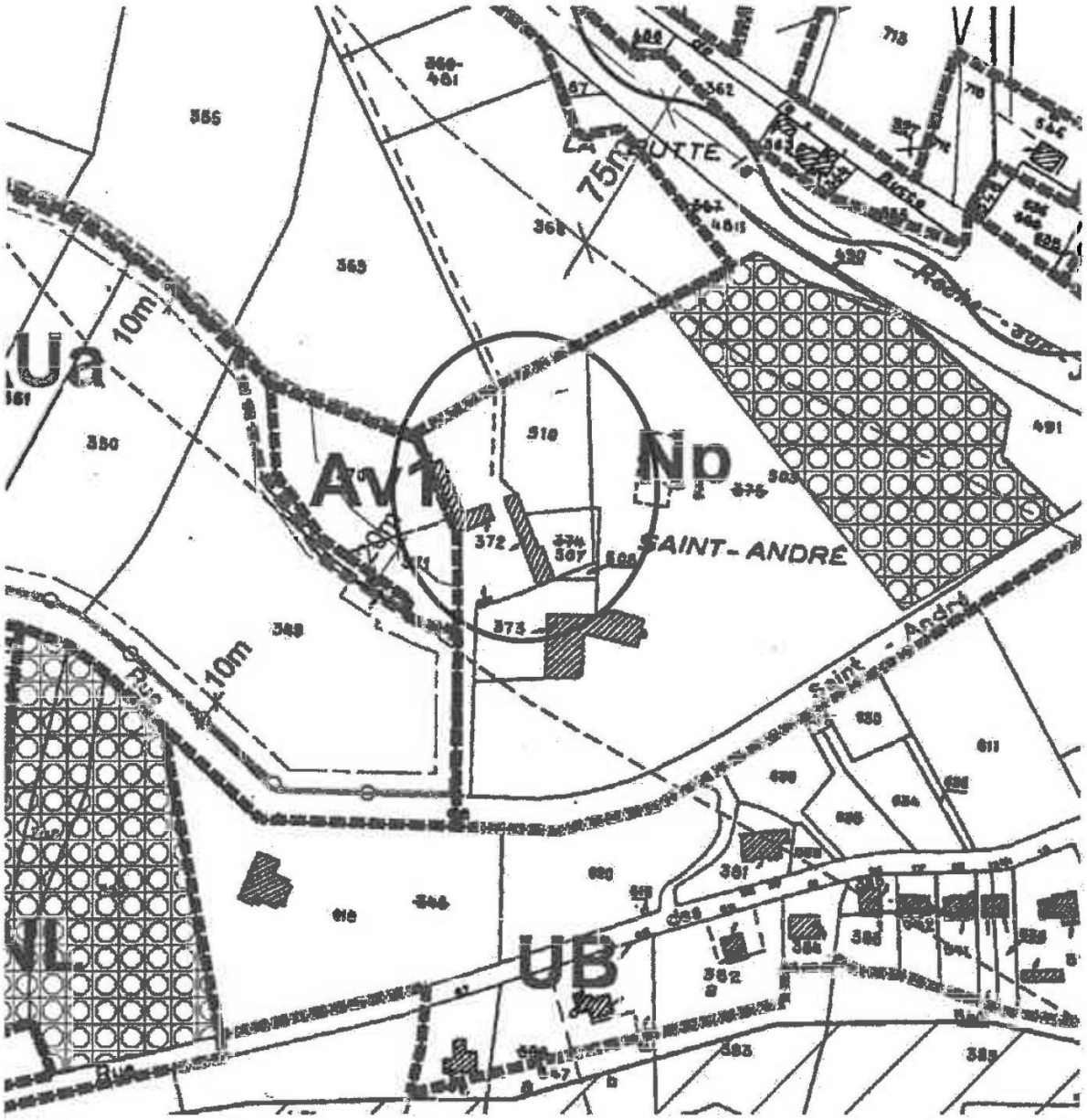
Rectification d'erreurs matérielles

REVISION SIMPLIFIEE n°1b DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

Pièce n° 5-1

Janvier 2009


Ua
10m
Av1
Np
SAINT-ANDRÉ
75m
BUTTE
Route
Rue
10m
Saint-André
UB
NL

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

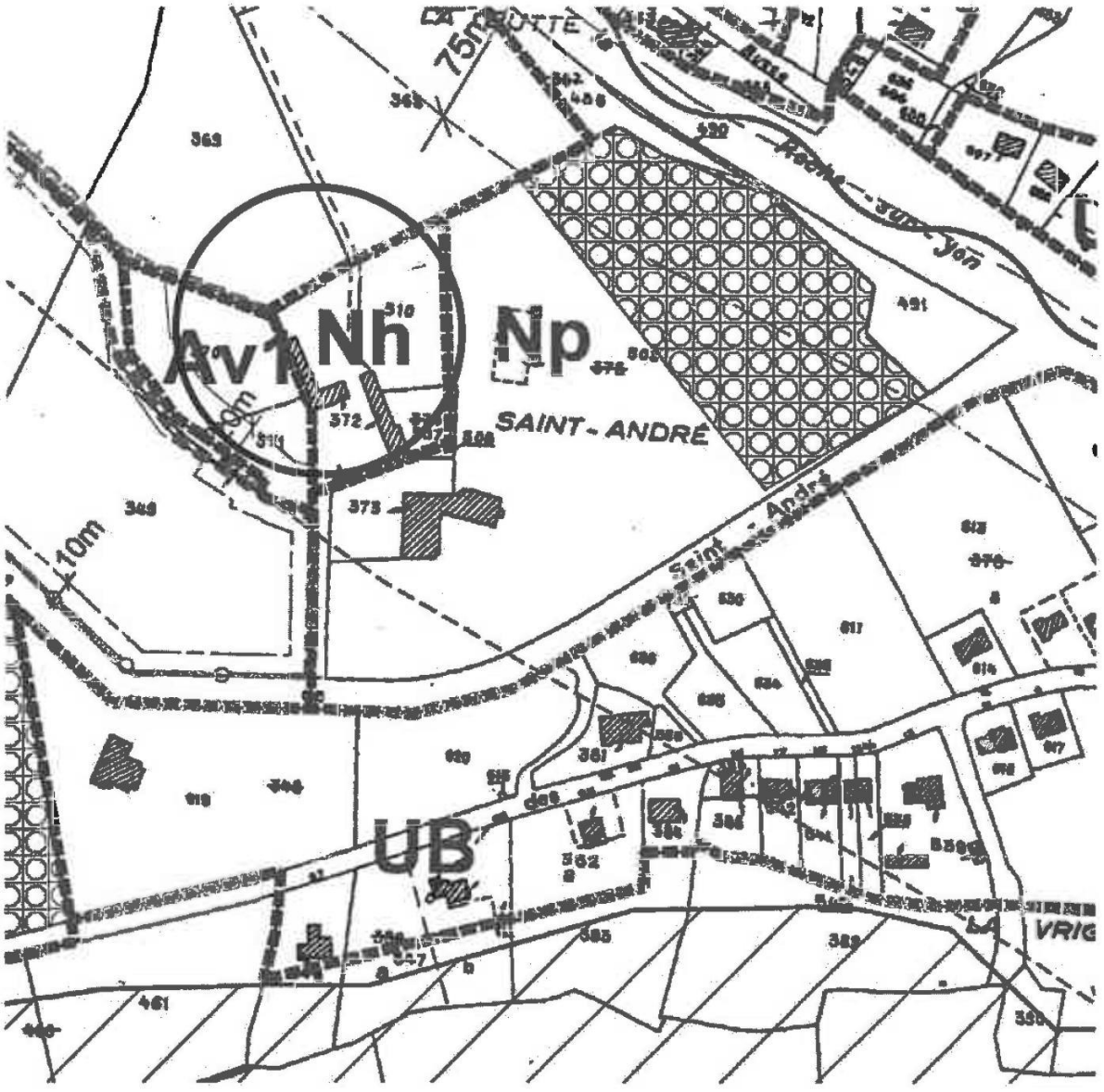
Rectification d'erreurs matérielles

REVISION SIMPLIFIEE n°1b DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE MODIFIES

Pièce 5-1

Janvier 2009


75m
BUTTE
Av1
Nh
Np
SAINT-ANDRÉ
10m
UB

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles Zone Av2

REVISION SIMPLIFIEE n°1a DU PLU

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 2 juin 2009,
Le Maire,
Jean-Pierre HOCQ

MAIRIE DE MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS 85320

Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

8

Composition du dossier

Notice explicative

1 – Objet de la révision simplifiée

2 – Justification au regard du code de l'urbanisme et des contraintes d'environnement.

La traduction dans le zonage

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

Zone Av2

REVISION SIMPLIFIEE n°1a DU PLU

Notice explicative

Janvier 2009

REVISION SIMPLIFIEE N° 1a DU PLU DE MAREUIL sur LAY-DISSAIS

Notice explicative

1. Objet de la révision simplifiée

Il a été constaté **des erreurs matérielles** dans la délimitation des zones du PLU approuvé le 15 novembre 2005 , dont la suivante :

- **Zones UBa et Av2 rue des Vendangeurs :** l'arrière des parcelles construites le long de la rue est située en zonage Av2 visant à la protection des cultures viticoles. Or la photo aérienne montre clairement qu'il s'agit de jardins des maisons attenantes et non d'un espace viticole existant ou envisageable.



Les modifications apportées sont les suivantes : La limite entre les zonages UBa et Av2 est donc à modifier pour répondre à la réalité physique des parcelles construites.

2. *Justification des évolutions au regard de l'article 123-13 du code de l'urbanisme*

- La transformation ponctuelle du zonage UBa qui s'étend sur la zone AV2 ne remet pas en cause les potentialités de valorisation viticole de la commune, l'intégration des jardins privatifs dans le domaine viticole n'étant pas envisageable ni souhaitée. En outre, la zone AV2 n'étant pas constructible, on ne prend pas le risque de créer des contraintes en termes de distance entre zones urbaines et bâtiments agricoles.

Conclusion

La rectification de cette erreur matérielle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette révision simplifiée s'inscrit donc bien dans le cadre défini par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne que la mise en adéquation du zonage et du règlement.

La révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme. Cet examen conjoint a pris la forme d'une réunion effectuée le 5 décembre 2008 *(procès verbal de la réunion en annexe du dossier).*

Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

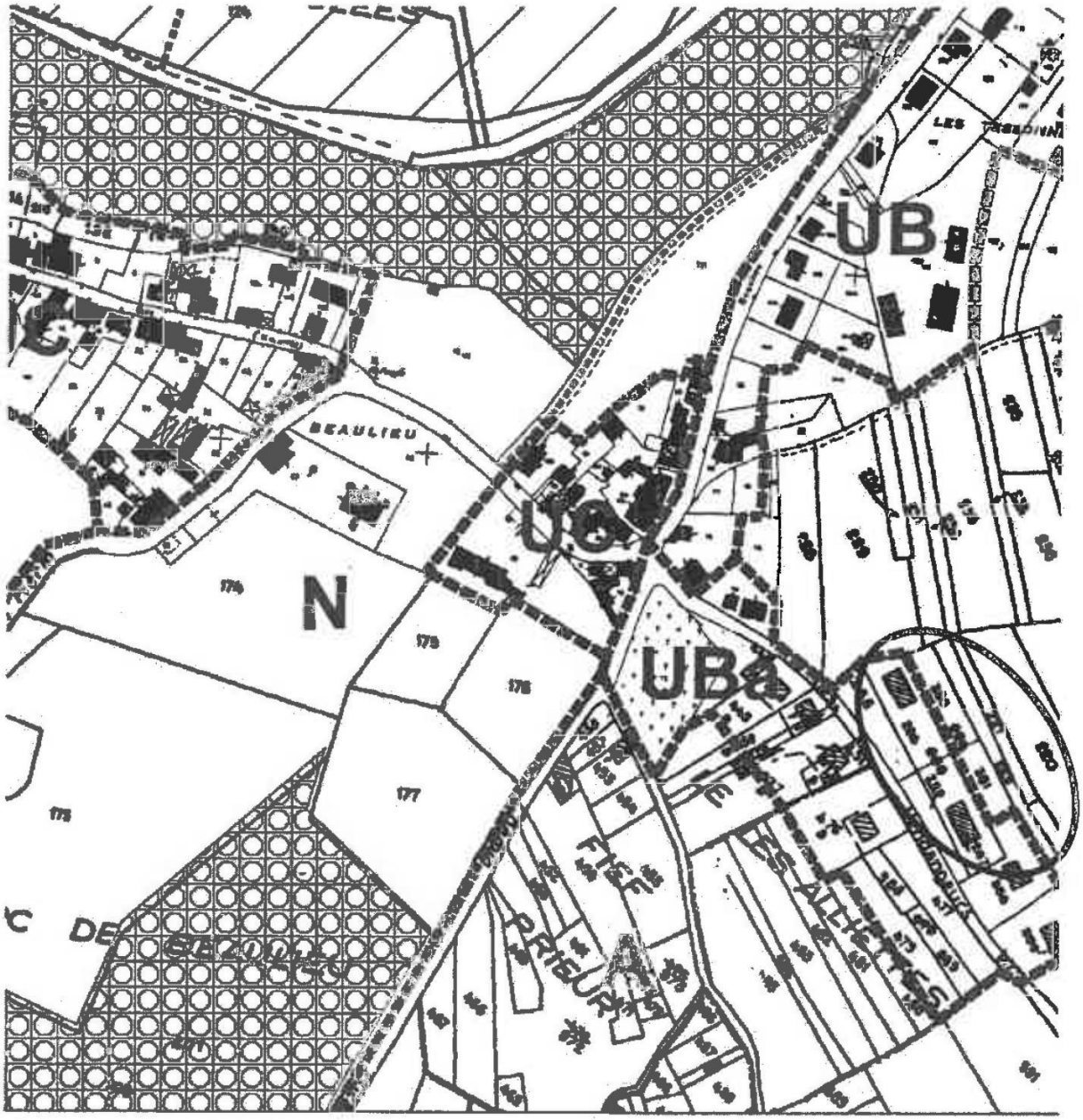
REVISION SIMPLIFIEE n°1a DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

Pièce n° 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°1a
Zonage en vigueur pièce 5-1
Zone UBa et Av2



Commune de MAREUIL sur LAY - DISSAIS

Rectification d'erreurs matérielles

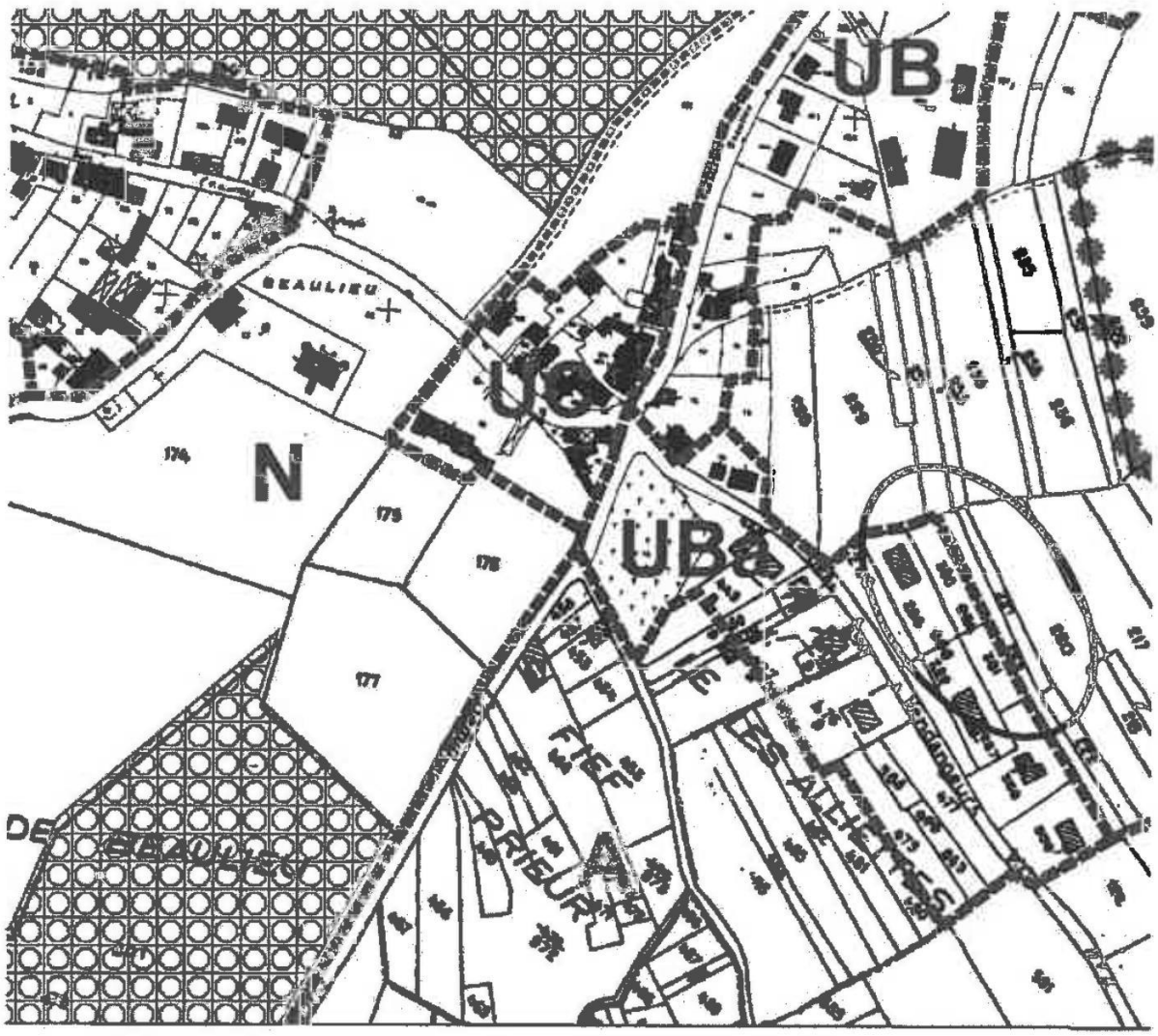
REVISION SIMPLIFIEE n°1a DU PLU

EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE MODIFIES

Pièce 5-1

Janvier 2009

Révision simplifiée n°1a
Pièce 5-1
Zone UBa et Av2
Zonage modifié



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

Approuvé le 15-11-2005 (Contrôle de légalité le 19-12-2005)

RAPPORT DE PRESENTATION

Déclaration d'utilité publique emportant mise en comptabilité du PLU dans le cadre du projet de déviation de la RD 746 - 6/12/2019 - Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Sud Vendée Littoral en date du 23-09-2021

SOMMAIRE

I - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUES..... 3

1.1 Evolution de la population totale 3

1.2 Population active de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS 9

1.3 Le parc de logements 11

1.4 Les activités économiques 14

1.5 Services et équipements 17

II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 23

2.1 Introduction 23

2.2 Ressources naturelles 23

2.3 Santé publique et risques 49

III - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS..... 64

.1. Les enjeux 64

.2. Les objectifs d'aménagement et de développement durable de la commune 66

IV - TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE PLU : ZONAGES ET REGLEMENT 70

.1. Dispositions relatives aux zones urbaines : préservation du tissu urbain traditionnel du centre bourg 70

.2. Dispositions relatives à la zone UE : 71

.3. Dispositions relatives à la zone UF : 71

.4. Dispositions relatives aux zones à urbanisées 1 AU : organiser l'extension du tissu urbain à travers l'armature des voies de circulation 72

.5. Dispositions relatives à la zone 1AUL : organiser la pérennisation du village vacances à Beaulieu 74

.6. Dispositions relatives aux zones à urbaniser en 2 AU 75

.7. Dispositions relatives aux zones agricoles 76

.8. Dispositions relatives aux zones naturelles 77

.9. Dispositions relatives aux emplacements réservés 77

.10. Dispositions relatives aux boisements et haies 78

V - JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS DU PADD..... 80

.1. La justification des besoins en terme de capacités de mixité de l'habitat..... 80

.2. La capacité de la commune à accueillir de nouvelles activités économiques..... 83

.3. La recherche d'une utilisation économe de l'espace et la maîtrise des risques..... 83

VI -LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PORTECTION ET DE MISE EN VALEUR..... 87

.1. Concernant le milieu physique..... 87

.2. Concernant le milieu naturel..... 89

.3. Concernant le patrimoine culturel..... 89

.4. Concernant les risques et les nuisances..... 90

VII –TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES..... 91

I - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUES

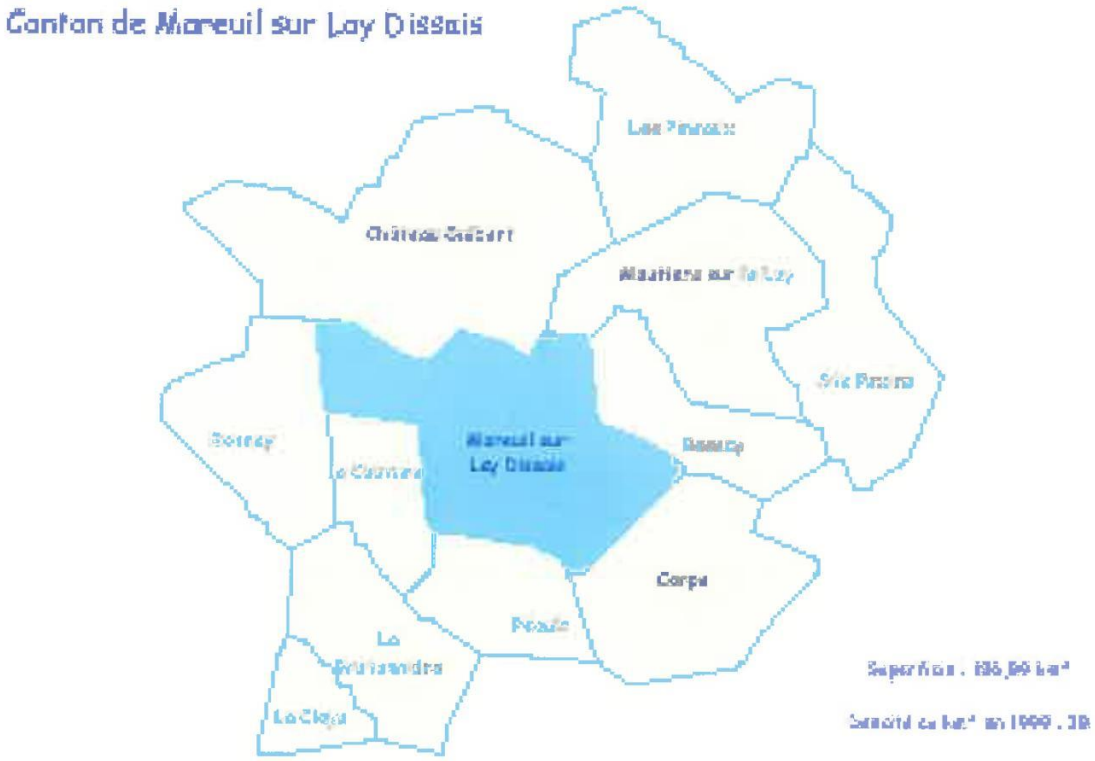
1.1 Evolution de la population totale

1.1.1 Population totale

(source INSEE – Recensement de la population ; Comité d'Expansion économique de la Vendée)

Afin de cerner les caractéristiques démographiques de la commune, son évolution a été replacée dans le contexte du canton correspondant à la Communauté de Communes « Pays Mareuillais », composé de 12 communes :

	population totale-1975	population totale-1982	population totale-1990	population totale-1999	variation absolue 1982-1999 en %	variation absolue 1975-1999 en %
Mareuil sur Lay-Dissais	1830	2024	2204	2282	3,54	24,70
Taux de variation annuel	0,47	1,35	1,16	0,35	–	–
Canton	6289	6759	7013	7162	2,12	13,88



* Mareuil sur Lay-Dissais connaît une progression permanente de sa population, mais peu constante.

* Mareuil est un chef lieu situé au cœur d'un canton rural de 7162 habitants en 1999, regroupant 12 communes dont 3 ont plus de 600 habitants. Globalement, la population cantonale progresse plus lentement que celle du chef-lieu : entre 1975 et 1999, le nombre d'habitants a augmenté presque deux fois plus vite que celui du canton.

  Précisément, Mareuil se situe en deuxième position après la Bretonnière en ce qui concerne la progression de sa population sur cette période, avec respectivement 27,4% et 49,2%.

  Le poids de Mareuil dans ce canton rural atteste de son rôle prépondérant en dehors de l'influence de pôle urbain plus important.

1.1.2 Paramètres de l'évolution

	Mareuil sur Lay - Dissais	Canton
population totale 1975	**1830**	**6289**
• taux de variation annuelle 68-75	0,46	-0,78
• taux annuel moyen de variation de population dû au mouvement naturel	0,33	0,15
• taux annuel moyen de variation de population dû au solde migratoire	0,14	-0,93
population totale 1982	**2024**	**6759**
• taux de variation annuelle 75-82	1,35	0,98
• taux annuel moyen de variation de population dû au mouvement naturel	0,12	0,03
• taux annuel moyen de variation de population dû au solde migratoire	1,23	0,95
population totale-1990	**2204**	**7013**
• taux de variation annuelle 82-90	1,16	0,47
• taux annuel moyen de variation de population dû au mouvement naturel	0,05	0,01
• taux annuel moyen de variation de population dû au solde migratoire	1,11	0,46
population totale-1999	**2282**	**7162**
• taux de variation annuelle 90-99	0,35	0,22
• taux annuel moyen de variation de population dû au mouvement naturel	0,04	0,00
• taux annuel moyen de variation de population dû au solde migratoire	0,31	0,23

* Excepté avant 1975, l'évolution de la population communale est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants et non à un excédent de naissances.

En 1999, le taux du solde migratoire recul, mais il n'est pas compensé par un taux dû au mouvement naturel plus élevé, alors que la commune a connu deux périodes de forte progression entre 1975 et 1990 : on aurait pu penser qu'un solde migratoire constamment élevé se traduirait par une répercussion positive sur le mouvement naturel.

* Excepté avant 1975, l'évolution du canton est équivalente à celle de son chef lieu, mais avec des taux un peu plus faibles. Le taux de variation annuel moyen du au mouvement naturel du canton est cependant assez systématiquement proche de zéro révélant encore d'avantage qu'à Mareuil qu'une évolution positive de sa population repose sur des nouveaux arrivants.

1.1.3 Population par classe d'âge en 1999

	Mareuil sur Lay -Dissais	Canton	Vendée
0 à 19 ans	23.5%	23.9%	24%
20 à 39 ans	23,9%	23,8 %	25,6 %
40 à 59 ans	23.4%	25,09 %	25,3 %
60 à 74 ans	17.5%	17,40 %	16,1 %
75 ans ou plus	11.6%	9,75 %	8,9 %

* La population de Mareuil comme celle du canton apparaissent plus âgées que la moyenne départementale : les moins de 40 ans sont mieux représentés sur l'ensemble de la Vendée.

Evolution de l'Indice de Jeunesse (poids des moins de 20 ans/poids des plus de 60 ans)

	1975	1982	1990	1999
Mareuil sur Lay-Dissais	1,06	1,19	1,05	0,81
Canton	1,2	1,26	1,08	0,88
Vendée	1,65	1,58	1,24	0,96

* La population de Mareuil atteste d'un vieillissement que l'on retrouve à l'échelle de l'ensemble du canton comme du département, mais de manière encore plus radicale.

* Le taux de jeunesse de la moyenne cantonale est systématiquement supérieur à celui de Mareuil. Il reste dans les deux cas nettement supérieur à 1 jusqu'en 1990. Il régresse régulièrement et révèle donc le vieillissement progressif de la population. Toutefois, l'écart entre la commune et les deux moyennes se réduit : la tendance au vieillissement s'atténue à Mareuil.

* Le profil de Mareuil s'explique en partie par le fait qu'elle accueille une maison de retraite (nombre de lits ?), qui accueille certainement une partie de la population âgée des autres communes du canton.

Evolution des Taux de Natalité et de Mortalité (pour 1000)

	Taux de Natalité			Taux de Mortalité		
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Mareuil sur Lay-Dissais	15,8	14,7	12	14,6	14,1	11,6
Canton	12,8	11,9	10,6	12,4	11,8	10,7
Vendée	15,6	13,3	11,2	10,4	10	9,6

* La régression des taux de natalité et de mortalité de la commune est une situation conforme à la courbe de la moyenne départementale.

* Mais le taux de natalité de Mareuil est toujours supérieur à la moyenne de la Vendée et nettement plus élevé que la moyenne de son canton. Le taux de mortalité de la commune régresse comme les moyennes du canton et de la Vendée, mais, il diminue plus notablement. Celà révèle un dynamisme démographique plus important.

Evolution des effectifs scolaires

	Ecole publique	Ecole Privée	TOTAL	*Taux d'évolution entre deux rentrées*
1991/1992	178	163	341	
1992/1993	173	172	345	***1,17***
1993/1994	172	171	343	***-0,58***
1994/1995	168	170	338	***-1,46***
1995/1996	167	176	343	***1,48***
1996/1997	160	171	331	***-3,50***
1997/1998	170	171	341	***3,02***
1998/1999	152	165	317	***-7,04***
1999/2000	132	180	312	***-1,58***
2000/2001	128	179	307	***-1,60***
2001/2002	145	172	317	***3,26***

- L'évolution des effectifs scolaires conforte les analyses précédentes sur le fait que la population communale a une évolution ralentie. La diminution du nombre de nouveaux arrivants a des répercussions inévitables sur les effectifs scolaires. On note cependant une remontée récente de ces effectifs pour la dernière rentrée.

Equipements scolaires

Ecole publique	2 classes de maternelles 4 classes de primaires
Ecole privée	7 classes primaires
Maison familiale horticole	

1.2 Population active de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

1.2.1 Evolution de la population active

	1990	1999	Evolution en % de la population active suivant le sexe
Population active totale	847	965	+13,93 %
Taux d'activité en %	38,43	42,29	
Population active masculine	489	532	+8;79%
Population active féminine	358	433	+20.95 %

Le taux d'activité de la population de Mareuil est en nette augmentation et se situe dans la fourchette haute du canton dont la moyenne est de 42,17%. Cette progression est assurée par l'augmentation notable de la population active féminine.

1.2.2 Déplacements domicile-travail en 1999

	Mareuil sur Lay -Dissais	Moyenne cantonnale
Population active en 1990	847	2708
Population active en 1999	965	3020
Taux d'activité en% en 1999	42,29	42,17
Actif ayant un emploi dans sa commune de résidence en 1990	444	1167
% de la population active en 1990	52,42	43,1
Actif ayant un emploi dans sa commune de résidence en 1999	364	867
% de la population active en 1999	37,72	28,71

- La mobilité de la population active de Mareuil hors de la commune est moins importante que la moyenne cantonale en raison essentiellement de son rôle de ville centre offrant un certain nombre de services aux autres communes et notamment les services commerciaux.

  Mais la part de la population active travaillant sur la commune représentait plus de 50% de la population active en 1990. En 1999, elle a perdu 12 %. L'offre d'emplois sur la commune a donc notablement régressé compensés par les emplois extérieurs.

  L'accroissement des distances de déplacement domicile-travail est un phénomène commun, révélé par le dernier recensement. La proximité d'un échangeur autoroutier a certainement favorisé ces migrations sur de plus longues distances.

1.3 Le parc de logements

1.3.1 Evolution du parc

	Total	Résidences principales	*Nombre moyen d'habitants par logements*	Résidences secondaires	Logements vacants et occasionnels
1975	715	594	*2,95*	74	47
poids dans le parc total		**83,1**		**10,35**	**6,57**
1982	939	756	*2,66*	94	89
poids dans le parc total		**80,51**		**10,0**	**9,5**
1990	1033	850	*2,59*	108	75
poids dans le parc total		**82,28**		**10,45**	**7,26**
1999	1041	868	*2,53*	114	59
poids dans le parc total		**83,38**		**10,95**	**5,67**

- L'évolution brute du parc de logements entre 1975 et 1999 est de 45,87% contre 24,70% pour la population totale. Le parc a augmenté beaucoup plus vite en raison notamment d'un phénomène de décohabitation notable notamment à partir de 1982, où le nombre d'habitants par logement est de 0,4 inférieur à celui de 1975. En 1999, le parc n'a augmenté que de 1%, soit 8 unités pour 78 habitants supplémentaires.

- Dans le même temps, le nombre moyen d'occupants par logement a régressé, traduisant un renouvellement de l'habitat important : les besoins mécaniques liés au desserrement de la population n'ont pas généré de création brute de logements et ont donc notamment été compensés par la reprise du bâti existant.

- Le parc de logements est quasi exclusivement constitué de résidences principales. Mais le poids des résidences secondaires gagne un peu de terrain sur les deux derniers recensements, révélant une évolution de l'attractivité de la commune comme commune de villégiature. La commune dispose d'un parc de village vacances de 36 logements, qui fait office ponctuellement de logements d'urgence notamment.

  Le parc de logements vacants régresse attestant d'une relative pression sur le foncier communal.

1.3.2 Age de logements

	Nombre de logements	% par rapport au parc	Nombre moyen de logements par an
Logements achevés avant 1975	559	53,60	
Logements achevés entre 1975 et 1989	342	32,79	22,8
Logements achevés entre 1990 et 1999	142	13,61	14,2

Le rythme de construction de logements neuf reste soutenu sur les 25 dernières années avec plus de 20 logements neufs par an.

Entre 1990 et 1999, à l'accueil de 78 habitants supplémentaires, on peut associer sur la même période la construction de 142 logements, et une progression du parc total de 8 unités, ce qui signifie concrètement la disparition de logements anciens au profit du neuf, par démolition mais aussi par restructuration du parc existant (regroupement de petites unités).

Ce phénomène s'explique probablement par la rareté des terrains constructibles liés à la règle d'urbanisation limitée en vigueur sur la commune.

1.3.3 Statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	**873**	**100,0 %**	**2,6 %**	**2 192**
Propriétaires	645	73,9 %	14,2 %	1 674
Locataires	199	22,8 %	-17,1 %	459
dont :				
Logement non HLM	177	20,3 %	29,2 %	410
Logement HLM	11	1,3 %	-84,7 %	26
Meublé, chambre d'hôtel	11	1,3 %	-64,5 %	23
Logés gratuitement	29	3,3 %	-37,0 %	59

Le parc de logements sociaux HLM communal est très peu important au regard du profil relativement urbain de la commune. A l'échelle du canton, le logement social est tout aussi peu développé. Il convient cependant d'y adjoindre occasionnellement le village vacances qui fait office de logements d'urgence.

A noter cependant une forte proportion de locatif privé, pratique développée à l'échelle de la Vendée.

Il est vrai que la population résidant à Mareuil n'incorpore classiquement pas le locatif social dans son parcours résidentiel. Toutefois, c'est un mode d'occupation à revaloriser compte tenu de l'évolution démographique actuelle (familles monoparentales notamment). Les risques d'endettement des ménages accédant à la propriété sont de plus accrus avec une pression foncière qui s'accélère et qui induit une entrée tardive des familles dans l'accession. Le logement social devient une alternative, un passage de plus en plus obligé dans ce parcours résidentiel.

A noter qu'un Plan local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration sur la communauté de communes. Le PLU devra être compatible avec ses dispositions.

1.4 Les activités économiques

1.4.1 L'activité agricole[1]

Evolution du nombre et de la taille des exploitations :

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	35	32	15	55	61	108
Chefs et coexploitants à temps complet	43	38	28			
Autres exploitations	65	32	30	3	1	1
Toutes exploitations	100	64	45	21	31	37

- En 20 ans la commune a perdu la moitié de ses exploitations professionnelles. Les exploitations qui subsistent ont une superficie moyenne doublée pour la même période. La SAU totale a baissé de près de 500 hectares au total. La SAU totale utilisée sur la commune est de 1775 ha en 2000.

- A l'augmentation des surfaces unitaires des exploitations professionnelles, est associée en 2000 une part des chefs et co-exploitants à temps complet plus importante avec près de deux exploitants par exploitation professionnelle.

L'enquête agricole réalisé par la Chambre d'agriculture a recensé 17 exploitations professionnelles en 2002 (contre 15 au RGA de 2000), dont 12 exploitations en formes sociétaires (GAEC, EARL, SCEA,...).

La surface agricole utile (SAU) représente 1775 ha, soit 69% de la surface communale. La surface moyenne d'une exploitation étant de 107 ha ; la plus petite exploitation compte 45 ha et les plus grandes exploitations (elles sont au nombre de 3) comptent 200ha.

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 42 ans, alors que sur le département il est de 41 ans.

5 exploitations ont un chef d'exploitation ou co-exploitant qui a moins de 30 ans (ce qui représente 30% des chefs d'exploitations) et 7 exploitations ont un chef d'exploitation d'au moins 50 ans (ce qui représente 41%).

[1] Source : Recensement Agricole 2000- Fiche comparative 1979 à 2000.

On constate que les exploitations individuelles et les EARL sont dans la même moyenne d'âge, alors que les chefs d'exploitation des GAEC ont une moyenne d'age plus jeune. Ceci s'explique par le fait que certaines exploitations individuelles se sont converties en EARL, sans que la structure même de l'exploitation ne soit modifiée. Il n'y a donc pas de différence entre l'exploitation individuelle et l'EARL. En revanche, il est normale d'observer une moyenne d'age plus faible dans les GAEC puisque c'et une forme privilégiée pour l'installation et la reprise du capital d'exploitation pour un jeune désireux de s'installer en agriculture.

Forme professionnelle	Nombre d'exploitation	Age moyen du chef d'exploitation	Superficie moyenne
Exploitation individuelle	5	48 ans	65 ha
EARL	3	44 ans	77 ha
GAEC	9	32 ans	139 ha
Total	17		107 ha

La production est essentiellement tournée vers l'élevage.

* Selon le RGA de 2000, la production animale est composée de 2251 bovins dont 738 vaches (50% laitières et 50% allaitantes). Concernant les terres labourables elles représentent 75% de la SAU.

* L'enquête agricole de septembre 2002 confirme la dominante élevage :

Production	Nombre d'exploitation
Vaches allaitantes	5
Vaches allaitantes+laitières	5
Spécialisation vaches allaitantes	3
Vaches laitières et autres	2
Maïs, fleurs, vignes	2

1.4.2 L'artisanat et le commerce

La commune dispose un panel de commerces et services diversifié en correspondance avec son statut de chef lieu de canton rural.

13 établissements artisanaux sur 38 relèvent des bâtiments et travaux publics.

Artisanat	Services
▪ 1 menuiserie	▪ 2 bars
▪ 1 entreprise de travaux publics	▪ 2 bar – tabac – journaux
▪ 1 peintre	▪ 2 bars – tabacs - restaurants
▪ 2 garages	▪ 1 auto-école
▪ 1 tapissier – décorateur	▪ 3 banques
▪ 1 entreprise de meubles	▪ 1 agence immobilière
Commerces alimentaires	▪ 1 office notarial
▪ 2 boucheries-charcuteries	▪ 1 esthéticienne
▪ 3 boulangeries	▪ 1 contrôle technique automobile
▪ Vins et produits régionaux	▪ 1 station service
Commerces non alimentaires	▪ 1 service de transport des malades et colis
▪ 1 magasin de prêt-à-porter	▪ 1 société de diffusion de matériels routiers
▪ 1 presse et cadeau	▪ 1 supermarché
▪ 1 quincaillerie	▪ 1 discounts tous produits

1.4.3 L'industrie

Ce secteur est essentiellement représenté par la société USVAL située à l'entrée nord de l'agglomération sur la RD 746.

1.5 Services et équipements

1.5.1 Services

Services publics	
▪ Trésor public ▪ DDE Subdivision ▪ Bureau de Poste ▪ Office du tourisme	▪ Gendarmerie ▪ Centre de secours ▪ Mission locale pour l'emploi
Services médico-sociaux	
▪ 1 cabinet dentaire ▪ 1 chirurgien dentiste ▪ 2 kinésithérapeutes ▪ 1 centre de soins infirmiers ▪ 2 infirmières ▪ 2 cabinets médicaux	▪ 2 ambulances ▪ 2 pharmacies ▪ 1 service d'aide à domicile ▪ 1service de portage de repas à domicile ▪ 1 foyer logement

1.5.2 Equipements

★ Tourisme

Lieu touristique	Hébergement touristique
▪ Barrage et zone de loisirs du Marillet ▪ Routes des vins ▪ Vallée du Lay ▪ Coins pique-nique (bois des Tours, espace parking du Marillet et du Lay) ▪ 3 sentiers de randonnées (pédestre et VTT) F le circuit de Marmande (5,5 km), F le circuit de Beaulieu (5,5 km) F le circuit de Dissais (6 km). ▪ la pêche : le domaine de pêche est géré par une association « la Carpe mareuillaise » ▪ location de canoës et barques	▪ 1 chambre d'hôtes ▪ 2 gîtes ruraux ▪ 2 hôtels ▪ 4 locations de vacances ▪ 1 camping ▪ 1 village vacances (Beaulieu) ▪ 1 village de gîtes (le relais du Marillet)

En plus de ces lieux touristiques, la commune est à moins d'heure de sites touristiques tels que le Puy du Fou, le Futuroscope, le marais Poitevin, le massif forestier du Mervant et les plages vendéennes.

* Sport et loisirs

La commune est dotée :

- d'une piscine
- d'une salle omnisport
- d'un mini-golf
- le site d'escalade du Moulin Fleury en bordure du Marillet,
- le sentier de découverte des Roches sur le coteau Nord du Lay,
- le site du Bois des Tours (aire de pique-nique, jeux...)

Les mareuillais disposent également de quelques associations :

- Aide familiale et personnes âgées
- Environnement
- Pécheurs
- Secourisme
- Yoga
- Cultures et loisirs

* Assainissement

A) Assainissement pluvial

Le centre bourg de MAREUIL est équipé d'un réseau d'eaux pluviales avec plusieurs rejets en direction du Lay.

Sur les autres secteurs de la commune, la gestion des eaux pluviales est assurée principalement par des fossés. Ces fossés sont généralement relativement profonds. Sur certains secteurs ces fossés sont busés et comportent des avaloirs. De manière générale, ils sont bien entretenus.

Certains secteurs bénéficient de réseaux d'eaux pluviales busés avec avaloirs comme par exemple le secteur de Beaulieu, de Dissais, ...

Néanmoins, l'aspect trouble et blanchâtre des eaux sorties de certains de ces réseaux montre qu'ils ne collectent pas toujours que des eaux pluviales mais aussi des eaux ménagères.

Il existe de nombreux rejets directs des eaux usées vers le milieu superficiel (fossé, mare, ...).

B) Assainissement des eaux usées domestiques

Assainissement collectif

La Commune de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS dispose d'un réseau d'assainissement collectif séparatif. La station d'épuration de type *boues activées* peut recevoir un débit journalier de 540 m^3 et une charge organique de 275 kg de DBO_5, ce qui correspond à 4580 équivalent-habitants. Elle est implantée sur la partie Nord-Ouest du bourg, le long du Lay.

Jusqu'en 2001 (bilan en annexe 4), cette station recevait aussi les eaux à traiter de la laiterie USVAL ; mais depuis 2002 cette dernière possède sa propre station de traitement.

Un bilan de la nouvelle station a été réalisé le 25 août 2003. Il indique que la station est désormais chargée au quart de sa capacité et que la dénitrification n'est pas complète. Toutefois les rendements épuratoires et la qualité du rejet sont satisfaisants.

Assainissement non-collectif

Il a été recensé, au cours de l'examen visuel, 502 logements (ou bâtiments) qui relèvent actuellement des techniques d'assainissement autonome.

★ Infrastructures[2]

Contexte

Le Schéma Routier Vendéen adopté en 2000 n'avait pas prévu à moyen terme de contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais. Seul un créneau de dépassement a été prévu entre La Roche sur Yon et Mareuil-sur-Lay-Dissais.

Néanmoins, la volonté d'aménagement de l'itinéraire était marquée. L'étude du contournement est devenue nécessaire.

Le projet d'aménagement du contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais a pour vocation :

- d'améliorer le transit des poids-lourds de l'itinéraire (laiterie, carrière) ainsi que des convois exceptionnels (AIRBUS, mobil home...) ;
- de prévenir les nuisances et les problèmes de sécurité dans la traversée de l'agglomération de Mareuil-sur-Lay-Dissais ;
- de fluidifier le trafic important de la RD 746 dû en partie au trajet domicile/travail.

Il comporte l'étude de deux tracés possibles d'une longueur approximative de 7 000 m :

- un tracé contournant Mareuil-sur-Lay-Dissais par l'Est du bourg
- un tracé contournant le bourg par l'Ouest.

[2] Source :Conseil Général de la Vendée : Déviation de Mareuil sur Lay-Dissais - Etudes préalables - LEBIHAN INGENIERIE-2004

Mareuil-sur-Lay constitue un nœud important du réseau de la voirie départementale de la Vendée.

En effet, s'y croisent plusieurs routes départementales :

- la RD 746 (axe La Roche-sur-Yon / Luçon)
- la RD 60 (Ste-Florence / Lairoux)
- la RD 19 (Jars-sur-Mer / Ste-Hermine)
- la RD 48 (Mareuil-sur-Lay / Bournezeau A83).

Trafic

On a mesuré un trafic moyen journalier annuel de 9 599 véh./jour vers La Roche sur Yon et 7 654 véh./jour vers Luçon. Une grande partie de ce trafic traverse donc le centre-bourg qui concentre les commerces et services de l'agglomération.

Les voies interceptées par la RD 746 ont un trafic moindre (compris entre 704 véh./jour et 1 782 véh./jour).

Il apparaît que le trafic poids-lourds présent sur les voies situées dans la zone d'étude est raisonnable (environ 7 à 8 % du trafic total). Cependant, un nombre important de poids lourds et de convois exceptionnels emprunte la RD746 dans le centre ville. La CDES estime le nombre de convois exceptionnels traversant le bourg de Mareuil à environ 3000 par an.

La RD 60 supporte un trafic poids-lourds important atteignant 19 % du trafic total en raison de la présence de la carrière des Roches Bleues.

Il est à noter un problème de fluidité du trafic dans l'agglomération de Mareuil-sur-Lay-Dissais. Les sorties sur la RD746 sont très difficiles aux heures de pointe notamment le samedi.

Ce problème de fluidité est accentué par la présence d'un feu tricolore coté Sud de la Ville. Cependant, la mise en place de ce feu a été rendu nécessaire pour permettre les échanges avec la RD19 et la RD60.

La présence de "bouchons", surtout en période estivale, remontant jusqu'aux limites de l'agglomération est la conséquence principale de ce feu tricolore.

Accidents

Un relevé des accidents sur une période de 5 années consécutives a été réalisé. La période de référence prise en compte est 1998-2002.

- Sur la **RD746 Nord** (PR18 à 29), on comptabilise 9 accidents totalisant 14 victimes (3 tués, 1 blessé grave, 10 blessés légers).
- Sur la **RD746 Sud** (PR22 au PR24), on comptabilise 2 accidents totalisant 7 victimes (1 tué, 5 blessés graves, 1 blessé léger).
- Sur la RD19 (PR31 à 34), on comptabilise 2 accidents totalisant 1 blessé grave, 1 blessé léger.
- Sur la RD60 (PR30 à 37), on comptabilise 2 accidents totalisant 2 blessés graves, 2 blessés légers.
- Sur la RD48, on comptabilise 1 accident au niveau du PR 0+500 m avec 1 blessé léger.

Les chiffres ont été fournis par le services de la DDE (SIR,: Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité). Ils sont issus des rapports de police et de gendarmerie, ce qui leur assure une grande fiabilité. Seuls, les accidents ayant entraîné des atteintes corporelles sont comptabilisés.

L'analyse point par point des accidents recensés ne permet pas de mettre en évidence un ou des points noirs particuliers. L'infrastructure elle-même ne peut être mise en cause.

Le calcul de dangerosité donne :

- pour la RD746 Nord, un taux d'accident de 15 pour 100 millions de véhicules.km
- pour la RD746 Sud, un taux d'accident de 5 pour 100 millions de véhicules.km

La moyenne sur routes départementales non aménagées bidirectionnelles à trafic important, se situe entre 20 et 25 accidents pour 10^8 véhicules.km.

Le parti d'aménagement de la déviation

En séance de travail du 4 novembre 2003, les élus de la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais se sont prononcés en faveur du contournement Est.

Une solution Est, d'une longueur de 7 200 m, est retenue par la municipalité. Elle relie la RD746 au Nord de Mareuil au niveau de l'accès au lieu-dit "Le Brin d'Oisy" (PR17 + 800 m) à la RD746 au Sud de Mareuil au niveau du lieu-dit "Les Gats" (PR24).

Au Nord, le point d'attache de la déviation à la RD 746 actuel est complexe à traiter du fait de la présence de 2 voies communales supplémentaires.

Trois variantes d'aménagement de ce carrefour ont été envisagées :

- une solution "TAG",
- une solution "giratoire",
- une solution "échangeur dénivelé".

Cette dernière solution a été retenue.

Côté Sud, la configuration générale du carrefour amène à envisager la présence d'un carrefour de type giratoire.

Les différentes Routes Départementales seront établies :

- par un échangeur dénivelé complet pour la RD 746 actuelle côté Nord,
- par des carrefours giratoires pour les RD 60, RD 19 et RD 746 côté Sud,
- par un carrefour plan avec voies de tourne à gauche pour la RD 48.

Les autres franchissements (voies communales) seront regroupés et franchiront la déviation par des passages dénivelés.

Deux ouvrages d'art hydrauliques importants sont nécessaires pour permettre le franchissement des cours d'eau :

- un ouvrage franchissant le Lay et la voie communale vers la Garenne (300 m de long),
- un ouvrage franchissant la Smagne (50 m environ).

Les critères de décision en faveur de la variante Est sont d'ordre économique et de sécurité. La solution Est permet d'aborder rapidement le deux accès de l'autoroute A83 (Bournezeau et Sainte-Hermine). Le Conseil Général a écouté la Commission et validé son choix.

De plus, la future zone d'activités de la commune se situera vers l'autoroute. Ainsi, le trafic provenant de cette zone ne franchira pas le bourg pour accéder à l'A83.

La solution Est permet d'assurer une meilleure desserte de la carrière. Elle captera quotidiennement un trafic supérieur la variante Ouest (de l'ordre de 400 véhicules dont 120 PL).

De plus, la déviation de Mareuil est complémentaire au contournement des Pineaux St-Ouen, engagé par le département.

Conscient de la sensibilité environnementale des vallées franchies, le Conseil Général et la Commune de Mareuil ont décidé de lancer une expertise écologique de la variante Est.

II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Introduction

Une ordonnance de juin 2004 a modifié le code de l'environnement et le code de l'urbanisme afin de se conformer aux exigences européennes en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Cette disposition confirme donc la nécessité d'appréhender les enjeux environnementaux dans le cadre de l'élaboration du PLU de Mareuil sur Lay-Dissais.

Le présent chapitre vise à identifier un état de référence ou état initial de l'environnement du territoire communal.

Il s'appuie sur les données disponibles en matière de contexte physique et naturel, risques naturels et pollutions. Il identifie les pressions, les risques et les menaces sur l'environnement et le cadre de vie des habitants de la commune et au regard de la situation actuelle et de l'état des connaissances des risques et nuisances.

2.2 Ressources naturelles

2.2.1 Les milieux naturels

Le contexte[3]

Le territoire Communal s'inscrit à la charnière entre trois régions naturelles de la Vendée : le bocage au nord et le marais et la plaine de Luçon au sud. Sa situation charnière est également dûe à sa position à la confluence du Marillais sur le Lay. Le bourg de Mareuil, dominé par son château est implanté précisément à la confluence et sur un promontoire.

[3] Source : Lebihan Ingéniérie : Etudes préalables à la déviation de Mareuil-sur-Lay-Dissais – Conseil Général de Vendée - 2004

2.2.1.1. LES FORMATIONS VEGETALES

Du point de vue des ensembles naturels et de l'occupation des sols, la commune est scindée en trois unités distinctes :

- le Nord de la Vallée du Lay : ensemble agricole bocager et très vallonné, caractéristique du bocage vendéen,

- la vallée du Lay : vallée encaissée avec prairies alluviales localement bien conservées et boisements de coteaux,

- le Sud de la vallée du Lay : zone céréalière ouverte.

A l'intérieur de ces grands ensembles, on observe les formations suivantes :

➡ ***Les prairies***

Les prairies permanentes ou temporaires occupent une partie importante de l'espace au Nord et dans la vallée du Lay. Cette occupation des sols traduit l'orientation de l'agriculture locale dans l'élevage des bovins (lait et viande).

Au Sud du Lay, elles sont très peu représentées en raison de la vocation céréalière des terrains agricoles.

Les **prairies naturelles**, qu'elles soient pâturées ou fauchées, ont un rôle important dans l'équilibre écologique des campagnes ainsi que dans le paysage :

- elles abritent une grande diversité d'espèces animales (insectes, reptiles, batraciens ...) et végétales ;

- elles concourent à la diversité des paysages et facilitent l'accès à la campagne, en particulier dans les fonds de vallées ;

- le long des cours d'eau, les prairies humides jouent un véritable rôle tampon régulateur du cycle de l'eau et un rôle de filtre chimique.

Si les prairies naturelles sont encore bien représentées sur la moitié Nord de la commune, elles régressent toutefois considérablement. On les trouve notamment sur certains coteaux comme entre la Gaudinière et le Grand-Champ. Il s'agit de quelques prairies de pente en voie d'enfrichement.

Les prairies humides reconnaissables aux touffes de jonc qui les parsèment. Elles sont peu nombreuses et sont localisées sur le fond de quelques petits vallons : Marmande, la Nicolière. Les prairies alluviales du Lay présentent également quelques petites zones hydromorphes, qui possèdent une grande richesse floristique et accueillent une végétation particulière, adaptée aux conditions d'hydromorphie quasi-permanente.

La fiche descriptive de la ZNIEFF de la vallée de la Doulaye (2001) signale également la présence de la fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*) et de l'orchis à fleurs lâches (*Orchis laxiflora*). Il s'agit de deux espèces à forte valeur patrimoniale. La fritillaire est par ailleurs protégée en Vendée et inscrite sur la liste rouge des espèces végétales menacées du massif armoricain.

Enfin, ces zones humides jouent un rôle essentiel dans la régulation des écoulements hydrauliques. Elles retiennent l'eau en période humide et la restitue progressivement en période sèche, permettant ainsi une alimentation plus régulière des cours d'eau et une limitation des effets de crue et d'étiage.

Les prairies alluviales sont essentiellement localisées en bordure du Lay. Il s'agit de prairies soumises aux inondations présentant une grande richesse botanique et entomologique.

Les prairies alluviales mésophiles maigres *(Code Corine : 38.2, Code Natura 2000 : 6510)* possèdent un intérêt patrimonial de niveau européen. Elles sont protégées par la Directive Européenne "Habitat, Faune, Flore".

➡ *Les mares, étangs et ceintures palustres*

La zone d'étude Nord accueille quelques mares et étangs présentant un réel intérêt écologique. Ces points d'eau sont localisées : La Gaudinière, le Grand Champ, le bois de la Nicolière.

Les potamots sont régulièrement présents. Ces végétaux aquatiques sont généralement indicateurs d'eaux de relativement bonne qualité, assez peu chargées en nutriments.

Les plans d'eau sont ceinturés par une végétation palustre intéressante.

➡ *Les landes et friches*

Peu fréquentes à Mareuil, elles proviennent de l'abandon de terres agricoles. On y retrouve des espèces telles que le genêt, la ronce, la fougère aigle, la digitale pourpre et également l'asphodèle blanche.

Ces milieux sont généralement en voie de colonisation par les ligneux : chêne pédonculé, châtaignier mais également robinier faux-acacia.

Cette dernière espèce est particulièrement envahissante. Il s'agit d'une espèce exogène à fort pouvoir invasif dont le développement se fait au détriment de la flore autochtone. Dans le secteur de Mareuil, la colonisation des formations naturelles (bois, haies, landes, friches) par le robinier atteint des proportions relativement importantes.

➡ *Les boisements*

Le principal boisement est le bois de la Nicolière, situé au Nord-Est. Les coteaux pentus des vallées du Marillet (Le Courtie, La Gite ronde), de la Doulaye (Le Pont Pinoleau, le Moulin Fleury) et du Lay (bois de l'Epault, la Motte Gallard, les Tours) sont également boisés. Il s'agit essentiellement de boisement de feuillus de type taillis de châtaigniers ou de petites futaies de chênes.

Les résineux sont relativement peu abondants. On les trouve en boisements mixtes sur le versant Sud du Lay à la Motte Gallard ou bien en petites plantations (épicéa) au Sud du Lay (La Rudelière).

Les fonds de vallée accueillent des boisements beaucoup plus frais dominés par le frêne élevé. Le frêne est souvent accompagné du saule marsault, du sureau noir, et très localement du saule fragile ou de l'aulne glutineux.

On notera également que certaines prairies alluviales des bords du Lay et surtout de la Smagne ont été plantées de peupliers hybrides. Ces pratiques fréquentes contribuent largement à l'appauvrissement des vallées. Les peupleraies sont en effet des formations végétales artificielles présentant une très faible diversité floristique et faunistique.

➡ ***Le bocage***

Le territoire communal accueille un bel ensemble bocager au Nord du Lay. Ce secteur est caractéristique du bocage vendéen, élément important de l'identité et du patrimoine départemental.

Sur le plateau céréalier occupant le Sud de la Vallée, la trame bocagère a entièrement été détruite à l'exception de quelques vestiges autour des villages de Dissais et de la Journée.

Même si certains talus ont été supprimés, le réseau bocager a été bien conservé avec quelques secteurs particulièrement intéressants comme au Sud-Est du hameau de Marmande ou en bordure Nord du Lay (Le Champ Marc). Pour l'essentiel, il s'agit de haies sur talus de terre. Le bocage local présente une bonne diversité botanique.

On signalera aussi le développement inquiétant du robinier faux acacia qui colonise rapidement les talus nus.

En bordure des cours d'eau, le frêne devient dominant. Il est accompagné par le saule marsault, le sureau noir et plus ponctuellement par l'aulne glutineux.

On rappellera les différentes fonctions des haies sur talus :

- elles protègent le sol de l'érosion, en freinant le ruissellement,
- elles régularisent le régime des eaux,
- elles jouent un rôle dans les phénomènes d'auto-épuration des eaux,
- elles offrent des refuges à toutes sortes d'espèces animales et végétales,
- elles protègent le bétail des intempéries.

➡ ***Les vergers et vignes***

Il s'agit de formations semi-naturelles pouvant présenter un intérêt écologique lorsqu'elles ne font pas l'objet d'une exploitation intensive. Les principaux secteurs de vignes encore en place sont localisés sur le coteau Sud du Marillet au Nord de Mareuil (Le Gratte Perdrix) et au Sud du Bois de la Nicolière (Les Grands Apremonts).

Quant aux vergers, il s'agit des "vergers de Vendée" situés entre Le Lay et la Smagne, le long de la R19 en direction de Moutiers-sur-Lay. Le mode d'exploitation de ces vergers limite des potentialités écologiques de ce secteur.

2.2.1.2. LA FAUNE

En raison de la préservation du bocage dans la partie Nord de la zone d'étude, la richesse faunistique y est beaucoup plus importante que dans la plaine céréalière.

➡ ***Les mammifères***

Le secteur d'étude Nord accueille la mammofaune habituelle des milieux bocagers. On mentionnera ici quelques espèces présentant un intérêt particulier parmi toutes celles qui ont été observées sur le terrain ou signalées.

Le **renard** est un bien représenté dans le secteur. Cet omnivore joue un rôle important dans l'écologie de l'espace rural. Du fait de son régime alimentaire, il contribue à la régulation des populations de nombreuses espèces animales et notamment de rongeurs.

D'autres carnivores comme le **blaireau** ou la **fouine** sont également présents, notamment dans le vallon du Marillet.

Chez les lagomorphes, les densités de **lièvre** et de **lapin** sont en assez faible densité dans la zone bocagère Nord. Le lièvre est par contre bien représenté dans la plaine céréalière Sud.

Concernant les grands mammifères, les nombreux petits boisements des coteaux sont favorables aux **chevreuils**. Un individu a été observé en contrebas de la Gratte Perdrix et les collisions sont assez courantes sur la RD746 dans le secteur de Bel Air. Quant au **sanglier**, il est nettement moins abondant.

La fiche descriptive de la ZNIEFF de la vallée de la Doulaye indique la présence de la **loutre d'Europe**. Il s'agit d'une espèce menacée au niveau national, européen et mondial, et protégée en France et en Europe. La présence de cette espèce est un élément fort du patrimoine faunistique local. L'existence de la loutre sur la Doulaye est à mettre en relation avec les populations sédentaires existant sur la vallée du Lay. Le secteur de confluence entre Le Lay, Le Marillet et la Doulaye occupe donc un rôle déterminant au niveau de la connexion hydraulique et biologique entre les zones d'habitat du Lay et de la Doulaye.

Enfin, la **genette** est également signalée. Ce petit mammifère habite les zones de rochers et de fourrés denses de la vallée de la Doulaye. Il est protégé et menacé en France.

➡ ***Les oiseaux***

➢ **Les passereaux**

Ces "petits oiseaux" sont favorisés en milieu bocager par la présence de haies et de bosquets, qui leur offrent des sites de nidification ainsi que d'abondantes ressources alimentaires (graines, baies, insectes ...).

Certaines espèces, peu exigeantes quant à leurs sites de nidification, se rencontrent sur l'ensemble du territoire étudié. C'est par exemple le cas des mésanges bleue, charbonnière et nonette, des fauvettes, du rouge-gorge, du pinson des arbres, du verdier, du troglodyte, du pouillot véloce ou de l'accenteur mouchet.

Les vieux arbres des haies bocagères sont favorables aux oiseaux cavernicoles tels que le pic vert ou le pic épeiche.

D'autres espèces sont favorisées par la présence de buissons, c'est le cas du tarier pâtre, et de la pie grièche écorcheur, espèce signalée dans la vallée de la Doulaye et protégée au niveau national et européen. Sa présence est potentielle sur les coteaux du Marillet (Le Gratte Perdrix).

➢ **Les rapaces**

Les rapaces diurnes sont représentés par :

- la buse variable (plusieurs couples ont été observés dans la zone bocagère Nord,
- le faucon crécerelle,
- le milan noir (protection nationale et européenne). Ce rapace est susceptible de se reproduire dans les coteaux boisés de la vallée du Lay.

➢ **Les oiseaux des milieux humides**

Les oiseaux caractéristiques des zones humides sont présents par le biais du héron cendré pour qui le plan d'eau du barrage du Marillet et du vallée du Lay représentent des habitats de prédilection. Plusieurs héronnières ont d'ailleurs été anciennement observées dans les bois de l'Epault et de la Rudelière au Sud.

Le héron bihoreau est également signalé sur toute la vallée du Lay. Le martin pêcheur est probablement présent sur la Doulaye et le Lay.

➢ ***Les poissons***

D'après les informations fournies la Fédération pour la pêche et la protection du milieu aquatique de la Vendée, tous les cours d'eau du secteur sont classés en seconde catégorie piscicole.

Les espèces dominantes peuplant Le Lay et ses affluents sont : le gardon, le rotengle, la brème, l'ablette, le goujon, la chevaine, la tanche, la carpe. On trouve également des carnassiers comme l'anguille, la perche, le brochet en régression par rapport au sandre.

En aval de la "Chaussée de Mareuil", la gestion halieutique du Lay est assurée par l'AAPPMA "La Carpe Mareuillaise".

➢ ***Les batraciens***

Les mares du secteur et étangs sont favorables aux batraciens. Ces milieux accueillent très probablement les espèces les plus courantes que sont la grenouille verte et le crapaud commun. Le crapaud accoucheur est également signalé dans la vallée de la Doulaye.

➢ ***Les insectes***

Les prairies naturelles et les zones humides ouvertes (prairies, berges de mares) sont très propices à l'entomofaune.

On signalera en particulier la présence de l'Agrion de Mercure dans la vallée de la Doulaye et probablement à proximité de points d'eau de la zone d'étude. Cette espèce présente un intérêt patrimonial européen (protection nationale et directive européenne "Habitat").

Concernant les batraciens et l'entomofaune, les potentialités de la zone bocagère justifieraient des investigations poussées, en particulier, aux abords des plans d'eau (mares, étangs et cours d'eau). En effet, malgré la présence de la carrière des Roches Bleues, il existe une connexion écologique entre la vallée de la Doulaye, la vallée du Marillet et le secteur bocager du Nord de Mareuil. La préservation d'habitats naturels (haies bocagères, prairies naturelles, coteaux boisés, ruisseaux et mares) regroupés au sein d'un écosystème fonctionnel est très favorable au développement d'une faune sauvage diversifiée.

2.2.1.3. LES ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont répertoriées dans le cadre d'un programme national initié en 1982, par le Ministère de l'Environnement. Cette base de données doit permettre de prendre en compte les spécificités du milieu naturel avant toute opération d'aménagement ou de modification de l'espace.

A proximité, ou sur le territoire communal, on relève les ZNIEFF suivantes :

➢ **Vallée de la Doulaye** : ZNIEFF de type I*

Ensemble écologique riche et typique du bocage vendéen, avec des interfaces entre vallées humides, coteaux acides secs, bois acidiphiles.

Intérêts écologiques multiples avec présence d'espèces protégées :

- loutre d'Europe, genette pour les mammifères,
- agrion de Mercure pour les insectes,
- pie grièche écorcheur pour les oiseaux,
- crapaud accoucheur pour les batraciens
- orchis à fleurs lâches, fritillaire pintade pour la flore.

➢ **Marais communaux de Péault et abords** : ZNIEFF de type I

Prairies naturelles gérées en pâturage individuel. L'intérêt majeur de ce site réside dans sa liaison avec le marais Poitevin et dans la présence permanente de la loutre (présence occasionnelle de la genette).

➢ **Marais dulcicole de la Bretonnière et ses coteaux** : ZNIEFF de type I

Vaste ensemble composite de marais inondables de la vallée du Lay avec marais bocagers et semi bocagers et grands marais ouverts. Prairies humides dulcicoles, zones humides étroitement liées sur le plan fonctionnel (hydraulique, faunistique) au marais Poitevin :

- intérêt botanique : très grande richesse floristique et diversité des groupements végétaux (espèces protégées au niveau national et régional),
- intérêt faunistique : grande diversité des habitats, secteur privilégié pour la loutre d'Europe, zone de halte migratoire et d'hivernage pour l'avifaune aquatique et palustre.

Parmi ces trois zones, seule la ZNIEFF de la Vallée de la Doulaye jouxte la zone d'étude. Les deux autres zones sont localisées juste en aval sur le Lay.

* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

- de type I : secteur délimité caractérisé par son intérêt biologique remarquable.

2.2.1.4. RESEAU NATURA 2000

Dans le cadre de la Directive européenne du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, de la flore et de la faune sauvages, un réseau de sites d'intérêt européen, dénommée NATURA 2000, a été constitué.

➢ **Marais Poitevin et baie de l'Aiguillon**

La vallée du Lay jusqu'au niveau de l'agglomération de La Couture (à l'ouest de Mareuil) est intégrée dans ce site dans la mesure où elle alimente directement le marais et constitue une continuité naturelle jouant un rôle important du point de vue hydraulique et faunistique. Le marais Poitevin est l'une des grandes zones humides du littoral atlantique. Il abrite 18 habitats naturels d'intérêts communautaires (dont 6 habitats prioritaires) et 14 espèces d'intérêt européen dont la loutre.

2.2.1.5. ZICO ET ZPS

La directive européenne "Oiseaux" du 2 avril 1979 fixe les objectifs de conservation et de mise en valeur des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Les ZICO correspondent à des inventaires scientifiques. Sur certains sites identifiés au cours du processus d'inventaire, l'Etat s'engage à prendre des mesures de protection appropriées. Ces zones sont alors appelées Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La vallée du Lay jusqu'à Mareuil est concernée par la ZICO "Marais Poitevin et baie de l'Aiguillon". L'intérêt de la vallée du Lay réside dans sa liaison fonctionnelle avec les milieux littoraux et les zones humides constituant le marais poitevin.

La vallée accueille également de nombreuses zones humides (prairies, marais bocagers) servant de halte migratoire ou de site d'hivernage pour les oiseaux d'eau.

La ZPS du marais poitevin s'arrête au niveau de Port Soulay (RD50) à Lavaud et ne concerne donc pas la commune. Par contre, la ZICO "marais poitevin" constitue au même titre qu'une ZNIEFF, un milieu très sensible et remarquable qui introduit une contrainte forte lors d'un aménagement.

Contrat Restauration Entretien [4]

Dans le Bassin Loire Bretagne, des procédures innovantes ont été mises en place : les Contrats Restauration Entretien (CRE) pour les rivières et les zones humides. Un CRE est en cours sur le Lay. Il s'agit d'un contrat passé entre les structures intercommunales de gestion et les organismes qui les subventionnent, à savoir le Conseil Général et l'Agence de l'Eau.

[4] Source : observatoire départementale de l'eau.

➢ Les objectifs du programme

L'enjeu de la réhabilitation des milieux aquatiques – cours d'eau, zones humides – est de rétablir un bon fonctionnement écologique du milieu, de restaurer ses capacités naturelles à réguler la ressource en eau, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, et de préserver la biodiversité.

La priorité va aux opérations coordonnées, notamment sous formes de contrats, qui favorisent une démarche globale sur une entité cohérente.

L'agence de l'eau intervient sur la restauration des milieux. L'entretien est pris en compte, pour une durée limitée à 5 ans.

2.2.1.6. LES ZONES HUMIDES

Les zones humides représentent un enjeu majeur dans la biodiversité et les équilibres des milieux naturels. A l'échelle de la commune, on dispose d'un inventaire à partir des inventaires ZNIEFF, des études préalables de la déviation et de la carte IGN.

Elles sont donc constituées par les cours d'eau et les plans d'eau d'importance. Les potentialités et les sensibilités des cours d'eau sont donc relativement bien connues.(voir chapitre 2211).

Le territoire communal présente une spécificité « à cheval » sur deux grands types de milieux : bocage au nord et plaine au sud. La partie nord recèle un réseau secondaire et notamment des mares dont les potentialités ne sont pas connues.

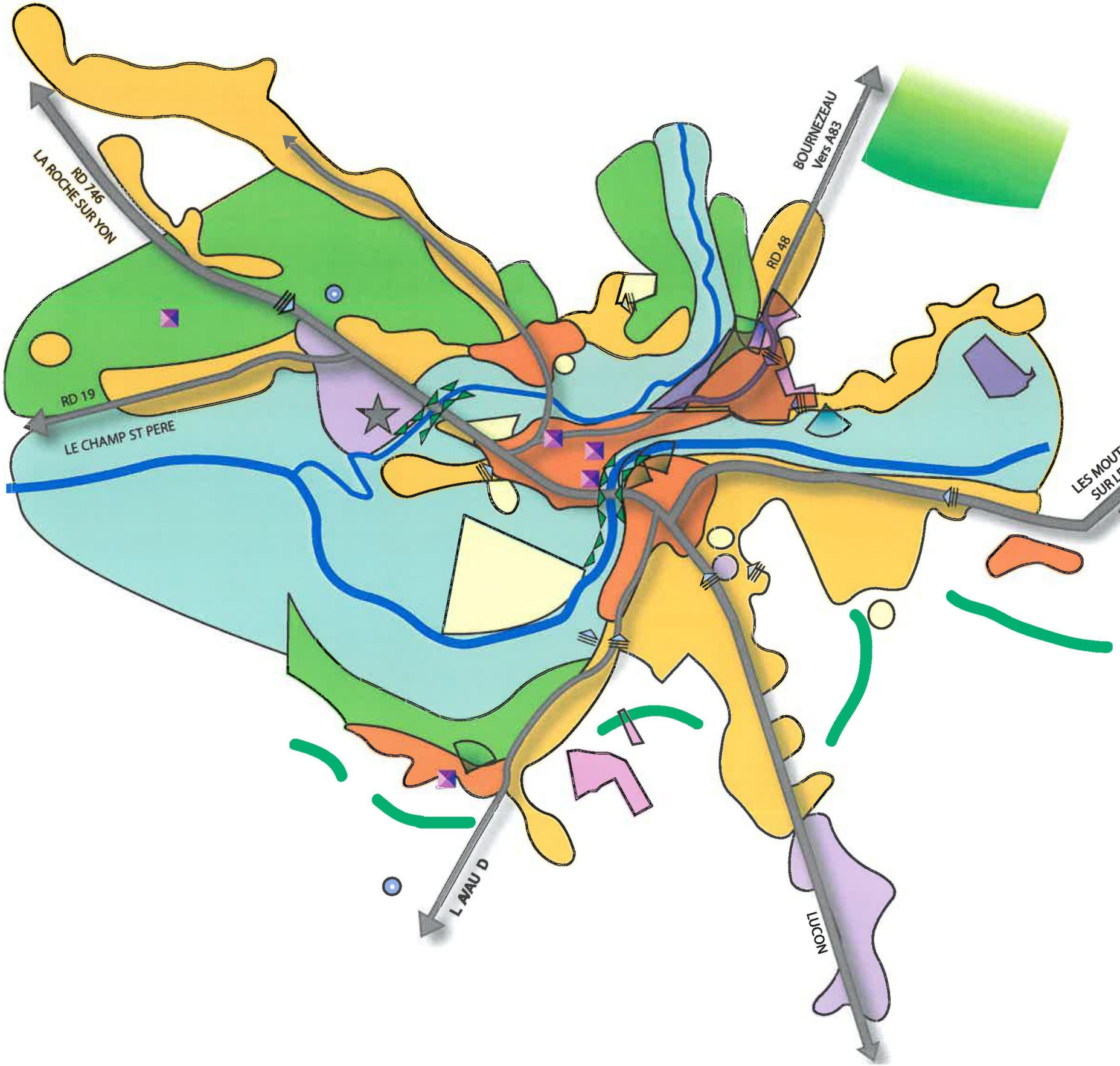
2.2.1.7. LES PRESSIONS

Il est à rappeler que les vallons, plus isolés et moins perturbés par les activités humaines, forment des corridors pour le déplacement de la faune sauvage. Ce sont des axes bio-géographiques importants. La commune de Mareuil sur Lay-Dissais se trouve à une position charnière de grande importance entre les vallées du Lay, de la Smagne et du Marillet/Doulaye.

Les milieux naturels les plus emblématiques du territoire communal sont effectivement les vallées du Lay et du Marillais.

Le développement urbain est par ailleurs directement générateur de la destruction des milieux, soit directement en supprimant purement et simplement des surfaces naturelles, des linéaires de haies et de talus, par le comblement des mares, soit indirectement (via la création des voiries) en perturbant les continuités naturelles qui reposent essentiellement sur le maillage bocager et le réseau hydrographique.

ETAT DES LIEUX



- Centre-ville et hameaux. Implantation traditionnelle
- Extensions pavillonnaires
- Zones d'activité
- Equipements publics et de loisirs
- Côteaux boisés
- Paysage de fond de vallées, prairies humides et inondables
- Coupures vertes matérialisées par les vallées
- Front végétal en frange d'agglomération
- Points de vue dont les fenêtres sur les vallées
- Monuments d'intérêt
- Station d'épuration
- Limite du réseau collectif d'assainissement
- Siège d'exploitation

2.2.2 Les paysages et le patrimoine

2.2.2.1. LE CONTEXTE

La commune de Mareuil est située à l'articulation de deux types de paysages vendéens : le bocage (*au Nord de la vallée du Lay*), la plaine (*au Sud*). Cette démarcation entre plaine et bocage est par ailleurs accusée par une topographie assez riche et qui offre de nombreux points de vue.

Les vallées du Lay et du Marillet

Les cours d'eau ont façonné des vallées aux faciès très différents :

- Le Marillet s'inscrit dans une vallée extrêmement encaissée et étroite. Cela détermine des coteaux abruptes, domaine du couvert boisé (taillis à chêne dominant)

  Cette vallée est aisément accessible par la RD 60 qui serpente le long du ruisseau. Ainsi, on bénéficie d'un panorama remarquable sur la bâtisse de la Folie.
  L'amplitude du relief, la fermeture de la vallée sur elle-même, associés à la couverture boisée importante lui confèrent un caractère naturel et donc un intérêt paysager élevé.

- Le Lay s'appuie sur la limite physique entre le bocage et la plaine de Luçon. Son cours sinueux emprunte une vallée très étendue qui s'élargit sous forme de marais au sud est.

  Le versant nord-ouest de l'agglomération de Mareuil, plus abrupte, est entaillé par de petits affluents (le ruisseau du Bois des Tours) qui possèdent comme pour le Marillet des coteaux boisés. Exposé sud, il représente aussi un domaine privilégié pour la vigne.
  Le versant sud possède un relief nettement plus doux amorçant le paysage de la plaine de Luçon. Les abords immédiats du cours d'eau sont le domaine d'une ripisylve assez diversifiée : aulnes, saules,...Le bocage qui occupait les prairies inondables s'est ouvert et est devenu le domaine du peuplier.

Le caractère inondable de la vallée du Lay entraîne un paysage changeant. L'existence de cette zone humide identifie également un milieu naturel riche et spécifique. Il s'agit d'un paysage très accessible, notamment à partir du sud de Mareuil et de la route de Luçon, en raison de la grande ouverture des panoramas. La vallée est également le support de la mise en valeur du vieux centre de Mareuil situé sur un promontoire où l'on repère le clocher de l'église et le vieux château. Au regard de ces paramètres, la vallée constitue un paysage sensible.

L'espace agricole

Il représente 69% du territoire communal (SAU en 2000). On distingue nettement les deux entités déterminées par le substrat, les sols :

- Au nord du Lay, le bocage domine. Le relief s'accentue en fonction de la densité du réseau hydrographique. Toutefois, ce secteur se caractérise par un plateau orienté vers le sud. Les paysages sont relativement cloisonnés aux abords des vallées, mais aussi en raison de la densité des haies et des boisements épars. C'est le domaine de l'habitat épars : à l'origine des fermes de polyculture et d'élevage qui n'accueillent que quelques foyers.

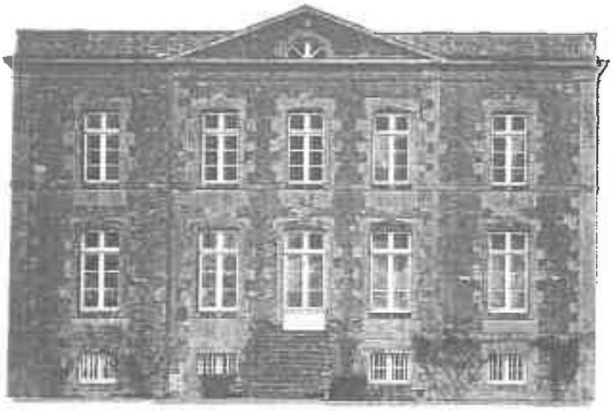
- Au sud du Lay, le paysage se caractérise par l'absence de relief affirmé et par sa grande ouverture : le maillage bocager est très aéré en dehors des abords des constructions, qui lui donnent son caractère très homogène.
  L'implantation de l'habitat y est groupée sous forme de gros villages qui accueillaient traditionnellement des exploitations agricoles de grandes cultures et les journaliers. Le parcellaire plus dense et bocager qui entoure systématiquement ces villages abritait les cultures vivrières et le bétail.
  Les parties de relief les plus accentuées et orientées sud qui sont situés immédiatement au sud de Mareuil sont également le domaine de la vigne.

La commune possède des vignes actuellement en V.D.Q.S.

Les villages de Beaulieu et Dissais

BEAULIEU

Le village de Beaulieu est marqué par la présence du Château, doublée de la perspective remarquable qu'il possède sur le bourg de Mareuil.





La structure du village est relativement homogène (appareillage des murs en moellons, volumes) et les caractéristiques du bâti sont sensiblement différentes de celles du bourg de Mareuil (imbrication de plusieurs volumes). L'implantation des bâtiments est très dense, en alignement de la voie.



DISSAIS

Les communes de Mareuil-sur-Lay et Dissais sont associées depuis 1975.
Là encore le village de Dissais se distingue de la typologie du bourg : il est caractérisé par la présence de bâtiments ruraux, d'assez grande taille.
L'église romane de Dissais, classée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 23 mai 1932 a été restaurée en 1993. Ses abords sont aujourd'hui bien traités : un espace de stationnement sablé dégage la vue sur l'Eglise et le cimetière qui lui fait face. L'implantation du bâti parfois perpendiculaire à la voie laisse de larges ouvertures sur le paysage.











2.2.2.2. L'ESPACE URBAIN

Mareuil est une cité très ancienne marquée par le site particulier de la vallée du Lay (rivière jadis navigable jusqu'à Chantonnay) et ses éperons rocheux.

Evolution de la forme urbaine

L'urbanisation s'est constituée sur trois sites :

- une barre rocheuse entre Lay et Marillet (*Mareuil proprement dit*),
- un coteau Nord du Marillet (*ancienne paroisse de Saint-André*),
- un coteau Sud du Lay (*ancienne paroisse de Beaulieu*).

De plus, la coupure créée par les vallées du Lay et du Marillet a déterminé plusieurs pôles de développement : le Bourg, le Bas Bourg et le Marchiou.

Le vieux bourg de Mareuil est situé stratégiquement sur un éperon rocheux dominant la vallée du Lay. L'ancien point de franchissement du Lay (actuelle Rue du Vieux Pont) dans une faille de l'escarpement qui domine la rivière, permettait au château d'être un observatoire tant pour les déplacements sur le Lay que pour le trafic de la région avec Luçon.

Le site du Château, une butte très nettement visible, dans la continuité de l'escarpement principal, d'un hectare environ, se prolongeait jusqu'au prairies bordant le Lay : tours (il en existait une notamment à l'emplacement actuel du calvaire), jardins, fortifications et douves donnèrent à l'ensemble défensif une importance grandissante au fil des siècles.

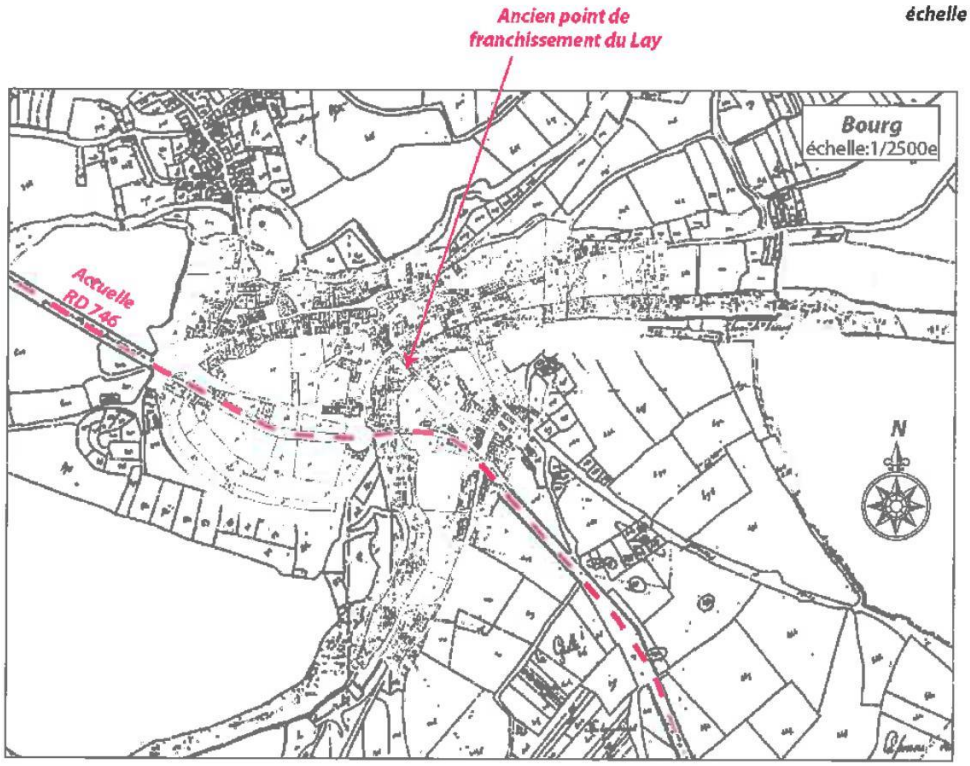
L'église, toute proche du château, également très ancienne (le narthex date du 11ème siècle) n'a été achevée qu'au 13ème siècle, elle fut partiellement détruite pendant les guerres de Vendée. Les travaux de reconstruction durèrent plus de cent ans (achèvement en 1921). Elle est depuis 1877 classée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
Deux autres lieux de surveillance sont signalés : le fort des Gabarres vers les prairies du Marillet et du Lay et le Grand-Moulin, en avant-poste sur la rivière, devant ce qui fut un port.

La persistance de nombreux repères témoigne bien souvent du caractère intangible des sites urbanisés. Ce n'est que partiellement le cas de Mareuil. Les points forts demeurent certes, les anciens quartiers de Saint-André, Beaulieu, Mareuil aussi (*ils constituèrent la Commune de Mareuil en 1822*).

Mais l'événement marquant de l'évolution de la structure du bourg est le percement d'une nouvelle voie, entre la ville nouvelle de Napoléon-Vendée et Luçon. Cette percée réalisée sous Napoléeon a bouleversé l'ancienne forme urbaine et déplacé radicalement le centre-bourg : l'ancien pont fut détruit et la Grand-Rue perdit son caractère d'artère commerçante pour être peu à peu supplantée par la nouvelle rue Hervé de Mareuil, dont l'importance s'accrut au fil des temps (*construction sur les coteaux du château*) jusqu'à devenir un point de passage automobile très important.
L'ancien pont, le Château et l'église, les anciens chemins, la topographie (rivières, prairies basses, coteaux, éperon barré) avaient déterminé la forme du bourg pour plusieurs siècles.

Le percement de l'actuelle RD 746, à travers les anciens jardins du château, reste encore d'un certain point de vue, mal cicatrisé, malgré la création de nouvelles places : Place Vivier au Court, Place de la Liberté, Place Circulaire. C'est pourquoi la configuration des espaces publics à l'entrée Nord de Mareuil appelle certaines mutations.

Commune de MAREUIL
cadastre Napoléonien-1820
échelle : 1 2500ème



2.2.2.3. PATRIMOINE REMARQUABLE

En plus du Château et de l'Eglise, on peut noter la présence d'un grand nombre de monuments de qualité :

- Les logis (logis fortifié de Marmande, logis de la Touche, logis de Lavert ...)
- Le château de Saint-André
- L'actuel Hôtel de Ville (ancienne maison bourgeoise)
- Mais aussi : le pont, les halles...
- L'Eglise de Mareuil
- Les halles de Mareuil

Dès 1779, on trouve trace de l'existence des halles de Mareuil, mais les halles actuelles ont été réalisées à la fin du XIX^{ème} siècle.

2.2.2.4 TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Malgré l'implantation très ancienne de la cité, Mareuil est marqué par la présence d'un grand nombre de bâtiments du XIX^{ème}.
Le percement de l'actuelle RD 746 s'est accompagné de la construction de bâtiments le long de cette nouvelle voie et de ses places. Cela permet une grande homogénéité du bâti et une impression générale de cohérence : le front bâti est continu, les bâtiments sont pour la plupart à l'alignement de la voie. Seuls quelques bâtiments sont en retrait, mais la continuité est alors assurée par des clôtures (murets maçonnées surmontés de grilles).
On distingue dans l'enceinte du bourg trois grandes catégories de bâtiments :

LA MAISON DE BOURG

Edifiée en R+2 + combles, linéaire à la voie mitoyenne. Le rez-de-chaussée est parfois occupé par un commerce. Elle trouve des prolongements sur cours...La façade est composée de façon régulière (fenêtre axées).
La couverture peut être en ardoises ou en tuiles.







LA MAISON DE MAITRE

Bâties sur deux niveaux plus combles, elles sont traitées comme des bâtiments isolés même lorsqu'elles sont intégrées dans la continuité de la trame urbaine. La toiture est alors réalisée avec des croupes pour bien individualiser le volume des constructions attenantes. Elles sont construites avec peu ou pas de retrait sur la rue. Lorsque ce retrait existe, il est limité à l'alignement par un dispositif de clôtures travaillées. La façade est ordonnancée de façon symétrique : superposition des ouvertures d'un étage à l'autre. On observe quelques digressions sur des demeures plus importantes de type Logis.

En plus des monuments conservés mais souvent transformés, quelques éléments témoignent d'une implantation plus ancienne : on notera surtout l'ensemble formé par les bâtiments bordant la Grand Rue et la Rue du Paradis, dont les modénatures des façades permettent de situer leur construction aux alentours du XV^{ème} siècle.







Le patrimoine végétal en centre bourg

D'une manière générale, le bourg apparaît comme peu végétalisé. Les zones les plus denses au niveau de la présence végétale sont liées aux traversées des cours d'eau.

Au cœur du bourg, la végétation apparaît ponctuellement. La structure arborée est surtout présente au niveau des places. Celles-ci sont aujourd'hui étroitement liées à la présence de places de stationnement. L'arbre d'alignement qui structure la majorité de ces places est le tilleul taillé. On le retrouve sur la place Vivier du Court, la place de la Liberté, la place circulaire ou la place des Halles. Sur cette dernière place, des Lilas des Indes accompagnent les tilleuls.

Quelques beaux platanes s'étirent sur le coteau. A proximité des monuments (église, château), ils se mettent mutuellement en valeur.

Les berges du Lay se caractérisent par la présence de jardins potagers qui s'étalent en rive du fleuve. Les berges apparaissent donc plus artificialisées mais avec un caractère rural très affirmé. Quelques arbres

ponctuent ces espaces, végétation naturelle des milieux humides (Frênes, Aulnes, Saules, ...) ou végétation exotique (conifère, ...) liées aux espaces privatifs.





Les extensions récentes

L'urbanisation récente, essentiellement pavillonnaire, s'est réalisée dans le contexte particulièrement difficile du site communal : larges zones inondables et coteaux très pentus.

L'HABITAT PAVILLONNAIRE

La construction pavillonnaire s'est développée à Mareuil par la création de quelques lotissements ou autres opérations d'ensemble, mais surtout en s'appuyant sur des routes existantes.
Il ne se dégage pas de typologie particulière aux maisons pavillonnaires mareuillaises : les principes de composition des façades diffèrent, mais quelques grandes lignes sont communes : la plupart des toitures sont en tuiles, les maisons sont à deux niveaux et sont implantées en recul par rapport à la voie.

Les conséquences de l'urbanisation linéaire sont le mitage des paysages, l'enclavement de certains terrains, mais aussi les coûts pour la collectivité (réseau d'assainissement). De plus l'implantation de certaines constructions sur les flancs des coteaux contraste singulièrement avec l'habitat ancien, plus adapté à la topographie (coteau Nord du Lay notamment).

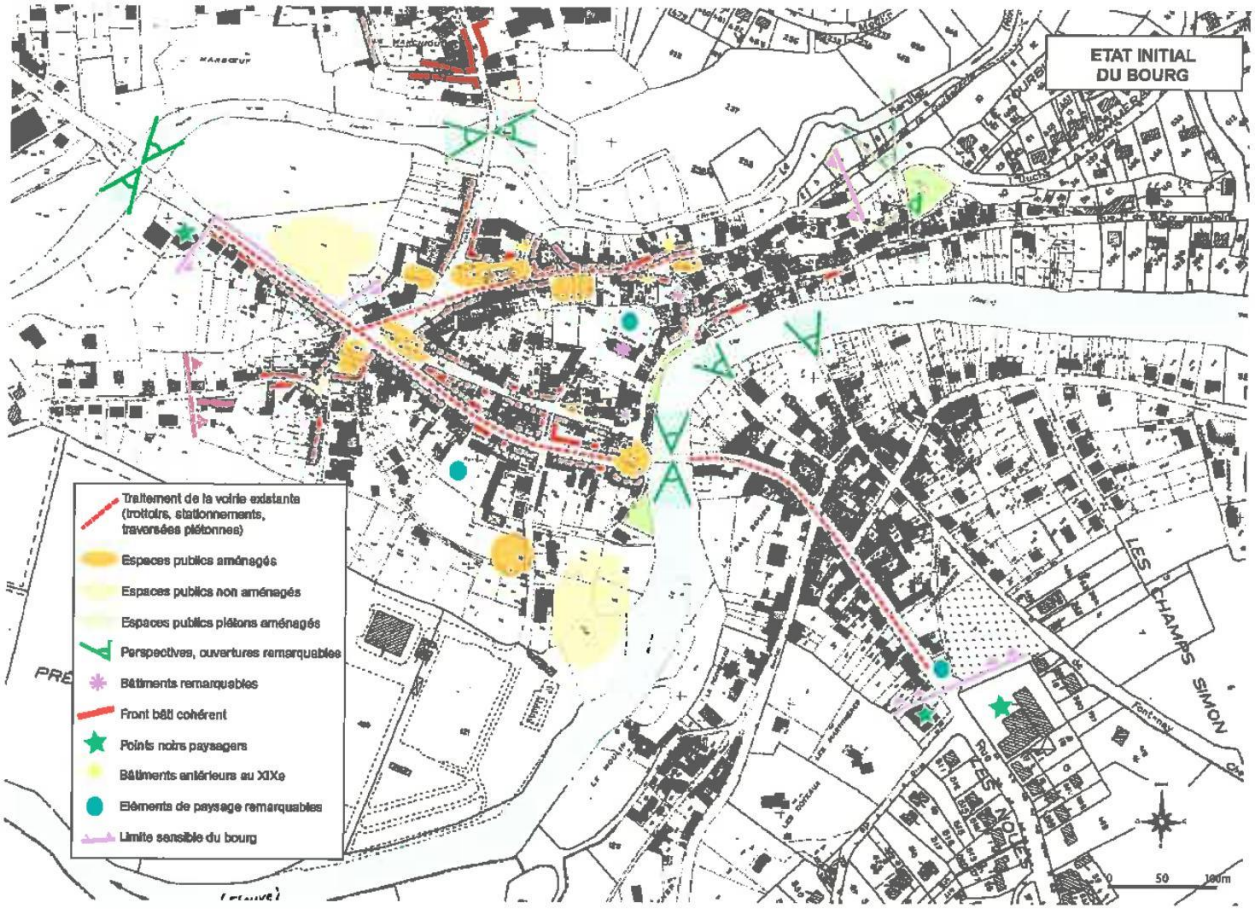
LES ZONES D'ACTIVITES

➡ La zone d'activités communale
Elle est située le long de la R.D. 746 au Sud de l'agglomération.

L'implantation des bâtiments est elle aussi linéaire, chaque bâtiment ayant au moins une façade sur la RD 746. L'effet vitrine permis par une telle implantation n'est pas réellement exploité par les activités présentes sur cette zone : le traitement des façades n'a pas fait l'objet d'une attention particulière, tant au niveau de l'architecture que du traitement des abords (peu de plantations, clôtures hétérogènes...).

➡ La zone commerciale
Un autre secteur au Nord du bourg rassemble deux éléments moteurs de l'activité mareuillaise : l'Intermarché et la laiterie, mais aussi deux stations services.
La position de cette zone aujourd'hui peu qualifiée en entrée de ville, toute proche de la vallée du Marillet, lui donne un impact paysager négatif important.

Les deux pôles d'attraction sont situés à chaque extrémité de l'agglomération, le long de la R.D. 746. Ils souffrent tous les deux d'un manque de qualification et d'intégration paysagère. Leur impact par rapport aux zones naturelles qui les bordent est important, d'autant qu'elles correspondent à deux paysages identitaires de la Commune : les coteaux boisés de la vallée du Marillet et la plaine agricole. Leur positionnement le long de la R.D. 746 (nombreux accès direct pour la zone d'activités) ne s'est pas accompagné d'une prise en compte de la circulation piétonne, ou cyclable notamment.


ETAT INITIAL
DU BOURG
Traitement de la voirie existante (trottoirs, stationnements, traversées piétonnes)
Espaces publics aménagés
Espaces publics non aménagés
Espaces publics piétons aménagés
Perspectives, ouvertures remarquables
Bâtiments remarquables
Front bâti cohérent
Points noirs paysagers
Bâtiments antérieurs au XIXe
Eléments de paysage remarquables
Limite sensible du bourg
LES CHAMPS SIMON
Font-may
0
50
100m

PATRIMOINE

- Z.N.I.E.F.F. de type 1
- Projet de Z.N.I.E.F.F. de type 1
- Z.P.S. et Natura 2000
- Z.I.C.O.
- AO VDQS Fiefs Vendéens
- Servitudes de protection des monuments historiques
- Sites archéologiques

OUEST-AMENAGEMENT
8, avenue des Thébaudières
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40
Fax : 02.40.63.03.93
e-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

Pont du Gué de Noailles

échelle : 1/25 000e

2.2.2.2. LES INTERVENTIONS

Le Code du Patrimoine s'applique sur le territoire de Mareuil sur Lay Dissais à divers titres :

➡ **Les monuments historiques protégés**

- Eglise de Mareuil (XI° et XII° siècle), classée au titre des Monuments Historiques le 14 juillet 1877. Son périmètre de protection s'appuie sur le cœur de l'agglomération.
- Ancienne église de Dissais, classée au titre des Monuments Historiques le 23 mai 1932. Son périmètre de protection s'appuie sur le bourg de Dissais.
- Le périmètre de 500m du camp retranché de Chatelard, sur la commune de Bessay, classé au titre des Monuments Historiques le 19 octobre 1983, concerne la limite est du territoire communal.

➡ **Les vestiges archéologiques recensés**

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés sur le territoire communal.

	Lieu-dit/Nom du site	Structure	Chronologie
85.135.1.AH	La Bouquetière-La Rudelière	Fosse	Indéterminée
85.135.2.AH	La Plante	Chemin	Indéterminée
		Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
		Parcellaire	Indéterminée
85.135.3.AH	La Bouquetière-Bois de l'Epault	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
85.135.4.AP	Le Tourbillon	Matériels lithiques	Paléolithique ancien, moyen et chalcolithique
		Eperon barre	Néolithique et bronze final
85.135.4.AH	Le Patis aux bœufs	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
85.135.5.AH	Les Porcheries	Enceinte curvilinéaire	Indéterminée
85.135.6.AH	Le bourg – Eglise St Sauveur	Cimetière inhumation	Médiévale
		Inhumation en pleine terre	Médiévale
		Eglise	XI° siècle
85.135.7.AH	Le bourg – Eglise Notre Dame	Eglise	XI° siècle
85.135.8.AH	Les Nicolières – Cimetière des sarrazins	Inhumations en sarcophage	Haut moyen age
85.135.9.AH	La Punaise	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée

85.135.10.AH	Lavert	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
85.135.11.AH	Rue du Paradis, rue du Calvaire	Souterrain	Indéterminée
85.135.12.AH	Rue du Paradis	Souterrain	Indéterminée
85.135.13.AH	Rue du Calvaire	Souterrain	Indéterminée
85.135.14.AH	Grand'rue	Souterrain	Indéterminée
85.135.15.AH	La Lande	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
85.135.16.AH	Marmande	Habitat fortifié	Médiéval
85.135.17.AH	Le château	Château fort	Médiéval
85.135.18.AP	Le Fief Lengleche	Matériel lithique	Néolithique final
85.135.19.AP	Les Tessonnes	Matériel lithique	Néolithique final
85.135.1.AP	La Bredurière (sans précision)	Matériel lithique	Paléolithique moyen
85.135.2.AP	Beaulieu (sans précision)	Matériel lithique	Paléolithique moyen
85.135.3.AP	Mareuil (sans précision)	Matériel lithique	Paléolithique moyen
		Hache	Néolithique

Le Code du Patrimoine prévoit dorénavant :

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet. Tout dépôt et demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie, au titre du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, une prescription de conservation du site.

Hors les sites archéologiques et zones arrêtées, mentionnées ci-dessus, il est nécessaire d'informer la commune que le Préfet de Région, service régional de l'archéologie sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-89, pour les création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédées d'une étude d'impact en application de l'article L122-2 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

2.2.2.3. LES ACTIONS DE VALORISATION PAYSAGERE DE L'AGGLOMERATION

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a lancé une étude PVIC-FDUR[5] sur son agglomération avec l'aide du Conseil Général, dans le but de gérer ses entrées de bourg et les traversées de bourg, dans l'attente de l'arrivée de la déviation de la RD 746. Les objectifs de ces procédures sont bien d'améliorer le cadre de vie via l'aménagement des espaces publics urbains et de la circulation. Les propositions d'aménagement doivent tenir compte et valoriser l'identité communale.

Les 3 sentiers pédestres balisés, permettent en outre de découvrir la nature et les sites du Pays Mareuillais (vue panoramique sur la ville depuis les Calvaires : route de Beaulieu et route des Pineaux St Ouen), la route des vins, le logis fortifié de Marmande, l'Eglise de Dissais (XIè siècle) et bien sûr de Mareuil (XIIè siècle).

Les dispositions de la loi Barnier visent quant à elles à maîtriser le risque de banalisation des paysages aux abords des grandes infrastructures routières. La RD 746 est concernée par cette disposition.

2.2.2.4. LES PRESSIONS

L'évolution actuelle du développement urbain tend vers une banalisation certaine des paysages, que ce soit à travers le développement des pôles d'habitat, où celui des zones d'activité qui s'étirent de plus en plus le long de la RD 746, fermant ainsi les perspectives sur le paysage agricole environnant ou offrant un premier plan banal sur l'agglomération, notamment par le sud.

Ce développement urbain a également contribué à réduire l'accès à la vallée du Lay, qui est cependant le support essentiel à la qualité des paysages du bourg de Mareuil, de celui de Dissais, mais aussi de Beaulieu,..En effet, il existe aujourd'hui un cordon bâti continu de part et d'autre des rives des cours d'eau. Ce paysage urbain s'est développé en « étoile » dont les branches convergent vers le point de passage obligé du pont Hervé de Mareuil au pied du château.

Le paysage urbain de Mareuil constitue aujourd'hui un vecteur d'animation touristique indéniable, en appui sur son vignoble également, même si il ne peut évidemment pas supplanter l'attractivité du littoral.

Le paysage agricole constitue les abords des espaces urbains. Deux modes d'intégration du paysage urbain de Mareuil sont possibles :

Dans la continuité du bourg originel, le relief lié aux vallées du Lay (vallée évasée) et du Marillais (vallée particulièrement marquée) et la végétation associée donnent une image verdoyante et atténuée du bâti.

Dans la plaine, traditionnellement, les villages sont regroupés et cloisonnés d'un bocage dense. Ce mode d'implantation traditionnel tend à être effacé par les constructions récentes, généralement implantées de façon diffuse et cernées de clôtures urbaines (cf entre Mareuil et Dissais).

Le paysage agricole est aussi le cadre paysagé actuel des sites (vallées, abords de Marmande, entrées d'agglomération) et monuments protégés (bourgs de Mareuil et de Dissais). Les extensions urbaines qui portent logiquement sur ces zones agricoles disponibles sont susceptibles de modifier ce paysage.

[5] PVIC = Plan de Valorisation de l'Identité Communale
FDUR= Fond Départemental d'Urbanisme Rural

2.2.3 Le territoire agricole

2.2.3.1. LE CONTEXTE[6]

La commune fait partie de l'aire géographique de l'appellation d'origine VDQS Fiefs vendéens/ il existe à Mareuil sur Lay un enjeu viticole majeur fort, tant au plan de l'image que de la qualité des terroirs.

Le domaine agricole se divise en deux secteurs :

- Les plaines du sud où on retrouve les céréales comme production dominante, bien entendue adaptée aux sols calcaires.
- Le bocage est le domaine de l'élevage et de la polyculture.

2.2.3.2. LES ACTIONS EN COURS

- Les enjeux en terme de terroirs agricoles sont importants à l'échelle du territoire communal et surtout du Pays de Mareuil qui s'appuie notamment sur son vignoble. Afin de pérenniser l'image viticole et son potentiel économique, l'institut national des appellations d'origine établit en concertation avec la commune une nouvelle délimitation des terroirs en AOC.
- La Chambre d'Agriculture a établi un diagnostic de l'économie agricole communale en 2002, en vue d'intégrer l'ensemble des paramètres spécifiques à l'agriculture communale.

2.2.3.3. LES PRESSIONS

Mais les sols ainsi exploités constituent aujourd'hui encore plus fortement qu'hier, la réserve principale de terrains voués au développement urbain dans toutes ses acceptations : résidentielles, économiques, récréatives, liées aux nouvelles infrastructures.

Cette problématique revêt aujourd'hui une dimension forte pour la commune avec la perspective de la déviation qui entraînera inévitablement des prélèvements sur les terres agricoles.

La consommation d'espace agricole est étroitement liée à la progression en valeur absolue du parc de logements, expliquée par une production de logements en grande majorité sous forme d'habitat individuel (+326 logements en 25 ans). Ainsi, en 20 ans, la SAU de Mareuil a diminué de 500 ha. Cette diminution est inhérente au contexte économique et aux outils de production des exploitations, mais bien entendu aussi liée à la pression urbaine.

Cette pression ne doit pas fragiliser l'activité agricole, ce qui ne manquerait pas d'avoir des incidences dommageables sur les paysages et les milieux naturels sensibles. Les terres agricoles peuvent jouer un rôle tampon vis à vis de l'urbanisation, voire vis à vis des risques de pollution.

[6] Source : Chambre d'Agriculture – Etude Agricole de Mareuil sur Lay- septembre 2002

Dans le même temps, les nouveaux modes de production agricoles, notamment d'élevages, génèrent des infrastructures potentiellement nuisantes : élevages hors sols, épandages,...la gestion des risques de nuisance vis à vis des tiers devient une préoccupation majeure qui détermine les conditions d'évolution des exploitations.

Le sol agricole est devenu une ressource à part entière en tant que support d'une activité économique pérenne. L'âge moyen des exploitants de la commune est de 42 ans (soit 1 an de plus que la moyenne départementale, mais 5 exploitants ont moins de 30 ans ce qui est extrêmement important pour les16 exploitations en activités sur la commune et laisse présager une stabilité des structures à 10 ans (terme du présent PLU).

2.3 Santé publique et risques

2.3.1 Qualité de l'air

2.3.1.1. LE CONTEXTE

Malgré les efforts en matière de rendement des véhicules et de réduction de leurs émissions de polluants, l'accroissement du trafic reste prépondérant dans les risques d'altération de la qualité de l'air sur le territoire communal. Rappelons que les perspectives d'évolution du trafic motivent la mise en place à moyen terme de la déviation de l'agglomération de Mareuil. D'un trafic constaté de 9600 véhicules/jour, les estimations à 2010 sont de 12 000 véhicules/jour (soit +20% !) avec des pointes à 15 000

L'ensemble des études disponibles montre que dans les pays dits industrialisés et notamment pour l'ensemble de l'Europe, le trafic automobile contribue grandement à la formation d'ozone et à l'effet de serre. Outre les incidences probables sur les climats et donc les grands équilibres biologiques, les émissions de gaz d'échappements sont également dangereuses pour la santé.

A noter qu'il n'existe pas de réseau local de surveillance de la qualité de l'air à Mareuil, mais que deux points de surveillance existent sur le Département de la Vendée : à la Roche sur Yon et à la Tardière, à l'est du département. Le rapport annuel 2003 d'Air Pays de la Loire notait une dégradation de la qualité de l'air en 2003 en grande partie justifiée par la canicule.

2.3.1.2. LES ACTIONS EN COURS

Les plans régionaux pour la qualité de l'air, prévus par la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, ont pour objectif de fixer les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique. Ces orientations portent notamment sur la surveillance de la qualité de l'air, sur la maîtrise des pollutions atmosphériques et sur l'information du public.

Le projet de Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été placé à la disposition du public en 2002. Les conseils municipaux des communes couvertes par un plan de déplacement urbain, ainsi que les autorités organisatrices des transports urbains ont également été consultées. Il devra ensuite être adopté par arrêté préfectoral.

2.3.1.3. LES PRESSIONS

Concernant le réseau routier, le projet de déviation de l'agglomération de Mareuil va modifier la donne en terme de circulation. Le nouveau plan de circulation devrait contribuer à une meilleure fluidité du trafic de transit et contribuer à une amélioration de la qualité de l'air.

Mais l'amélioration des liaisons routières est également facteur d'augmentation indirecte du trafic, qui pourrait venir contre balancer les améliorations attendues en terme de pollutions atmosphériques. En effet, les nouvelles dessertes peuvent induire une attractivité accrue des activités économiques et de populations favorisant l'augmentation des flux de déplacements notamment.

2.3.2 Qualité de l'eau

2.3.2.1. LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE[7]

La commune appartient au bassin versant du Lay. Cette rivière traverse le territoire d'Est en Ouest en prenant sa source dans le Haut Bocage vendéen entre Pouzauges et La Châtaigneraie et en se jetant dans l'Océan Atlantique à l'Aiguillon sur Mer après un parcours de près de 70 km. Il s'agit du plus grand fleuve côtier du département.

Le Lay est le principal cours d'eau traversant la commune où il présente un écoulement lentique[8] évoluant dans un talweg large et encaissé. Le lit mineur du Lay est large d'une trentaine de mètres et son lit majeur de 100 à 400 m.

A Mareuil, le bassin versant du Lay est occupé au Nord par un ensemble agricole bocager, et au Sud, par une zone de grandes cultures en milieu agricole ouvert.

A l'amont de Mareuil, le Lay est rejoint en rive gauche par la rivière La Smagne. Juste à l'aval de la ville, le Marillet conflue avec le Lay.

Ce cours d'eau plus modeste possède également un écoulement lentique mais peut présenter de brusques montées des eaux dues aux lâchers du barrage du Marillet qui se situe juste en amont, au Nord de la commune. Large de 5 à 7 m, cette rivière s'écoule dans une vallée encaissée.

En rive gauche, le Marillet reçoit, au niveau de la carrière des Roches Bleues, la rivière La Doulaye. Cette dernière évolue dans une vallée très encaissée aux versants boisés. Le Marillet et La Doulaye présentent des assecs fréquents en été.

2.3.2.2. QUALITE DES EAUX

Le bassin versant du Lay (2 190 km²) fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 1996. Il a pour but de gérer, préserver la ressource en eau et les milieux naturels humides et aquatiques en mettant en application, à l'échelle du bassin versant, les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE).

Les 7 objectifs vitaux pour le bassin :

La solution proposée par la loi pour organiser la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques repose sur l'organisation d'une concertation en vue d'établir une planification des usages de l'eau. A un premier niveau, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE, établi par le comité de bassin pour les très grands bassins hydrographiques, fixe les objectifs à atteindre, notamment par le moyen des SAGE. Chaque objectif est associé à des préconisations ou " remèdes ".

[7] Source : Lebihan Ingéniérie : Etudes préalables à la déviation de Mareuil-sur-Lay-Dissais – Conseil Général de Vendée - 2004

[8] Lentique : écoulement lent (s'oppose à lotique : écoulement rapide)

1-GAGNER LA BATAILLE DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE
2-POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES EAUX DE SURFACE
3-RETROUVER DES RIVIÈRES VIVANTES ET MIEUX LES GÉRER
4-SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES ZONES HUMIDES
5-PRÉSERVER ET RESTAURER LES ÉCOSYSTÈMES LITTORAUX
6-RÉUSSIR LA CONCERTATION NOTAMMENT AVEC L'AGRICULTURE
7-SAVOIR MIEUX VIVRE AVEC LES CRUES

Par ailleurs, le SDAGE interdit les affouillements et les exhaussements du sol dans les zones humides et inondables, ainsi que dans le champ d'expansion des crues.

Le Lay et ses affluents possèdent une qualité globalement mauvaise (sources : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, données 1997-1999). Du point de vue des nitrates, les eaux du Lay présentent une très mauvaise qualité. Celles du Marillet, de la Doulaye et de la Smagne sont mauvaises.

Concernant les matières phosphorées, la qualité de la Doulaye et le Lay est passable. Par contre, les eaux de la Smagne sont relativement bonnes. Cette rivière présente une bonne auto-épuration. Du point de vue des pesticides, la qualité des eaux brutes du Lay est passable en amont et en aval de Mareuil.

Cette mauvaise qualité physico-chimique des eaux de surface se traduit par des effets de proliférations végétales importants (eutrophisation[9]) en aval de Mareuil et une qualité biologique mauvaise (indice "diatomées"[10]).

Les principales causes d'altération des eaux du Lay sont liées :

- à une agriculture intensive (avec de l'élevage hors-sol) et une activité agro-alimentaire industrielle importante,
- à des dispositifs d'épuration des eaux usées insuffisants mais en cours d'amélioration.

Concernant les affluents du Lay, les causes d'altération sont les suivantes :

- Le Marillet : assainissement insuffisant de l'agglomération de la Chaize-Le-Vicomte,
- La Doulaye : impact de l'agglomération de Bournezeau,
- La Smagne :
  - centre d'enfouissement technique de classe 1 de Saint-Cyr-des-Gats ;
  - impact des nombreux élevages et de la zone de céréaliculture ;
  - impact de l'agglomération de Sainte-Hermine.

[9] eutrophisation : enrichissement d'origine naturel ou anthropique d'un milieu en substances nutritives. L'eutrophisation d'un milieu entraîne généralement la pullulation de quelques espèces et une régression ou une disparition de la biocénose initiale (Dictionnaire essentiel d'écologie, 1982).
[10] indice "diatomées" : indice de mesure de la qualité biologique des cours d'eau basé sur l'analyse de la composition des eaux en diatomées (algues unicellulaires).

2.3.2.4. OBJECTIFS DE QUALITE

Les objectifs de qualité fixés par le SDAGE Loire-Bretagne sont une bonne qualité (classe 1B) pour le Lay, la Doulaye et la Smagne.

Caractéristiques du milieu
(sources : Fédération de Vendée pour la pêche et la protection du milieu aquatique)

❑ Le Lay

- *De la Chaussée Bodin/Braud à la confluence avec La Smagne* : les écoulements du Lay en aval de la chaussée de Bodin/Braud sont lentiques. L'occupation des sols est différente selon la rive à laquelle on s'intéresse. En rive gauche, on retrouve quasi-exclusivement des parcelles aménagées et plantées (vergers) et un nombre important de postes de prélèvement pour les besoins en eau des vergers. En rive droite, les prairies sont dominantes.

- *De la confluence avec La Smagne à la Chaussée de Mareuil-sur-Lay* : suite à la confluence avec La Smagne, le Lay rentre dans la ville de Mareuil-sur-Lay où les signes d'urbanisation se font sentir. On trouve ainsi des berges plantées (peupliers...), des jardins aménagés en bordure du Lay voire des berges murées. La chaussée de Mareuil est en état moyen et une restauration de son vannage est urgente car cette chaussée permet de maintenir un niveau d'eau suffisant dans le bief pendant la période d'étiage.

- *De la Chaussée de Mareuil-sur-Lay à la confluence avec le Marillet* : ce secteur correspond à la limite entre le Lay amont et la partie Marais où les écoulements sont majoritairement lentiques. Des problèmes d'érosion sont visibles et leur ampleur peuvent être localement importante (absence de ripisylve, action du bétail, sensibilité des berges aux crues...). En rive droite, l'occupation du sol est liée aux usages de loisirs avec la présence d'un camping, des terrains de sport et des zones aménagées pour la pratique de la pêche.

- *Aval de la Chaussée de Mareuil-sur-Lay* : à l'aval de la confluence avec le Marillet, le paysage est proche d'un paysage de Marais où les parcelles sont toutes en prairies.

Les usages liés au Lay sont très fort sur ce secteur : activité agricole importante en amont et en aval, irrigation, présence de vergers, activité nautique, activité pêche, besoin en eau pour les jardins privés...

❑ La Smagne

Les peupleraies dominent largement sur le cours aval de la Smagne, du lieu-dit "Dissay" à la confluence avec le Lay en rive droite. On remarque un prélèvement important pour l'irrigation des vergers à proximité. Quelques petits fossés annexes s'étendent en rive gauche et ont un rôle potentiel de frayères pour le brochet. Un barrage d'étiage est présent servant à l'irrigation (présence à proximité d'importants vergers et de zones de culture).

❑ Le Marillet

Dans la partie aval, en arrivant dans Mareuil-sur-Lay, une forte pression anthropique se fait sentir, jardins, plantations, berges murés... Ce secteur est également marqué par les industries et usages professionnels divers (laiterie...). La qualité de l'eau est fortement altérée par les différents usages sur cette partie du Marillet (usine de traitement de l'eau, carrière, industries...).

❑ La Doulaye

Le cours de la Doulaye dans sa partie aval est dépendant des aménagements liés à la carrière des "Roches Bleues". La qualité de l'eau est très influencée par cette activité (turbidité, rejets divers, point de prélèvement et de transfert pour la réalimentation du bassin amont du Lay...). La végétation rivulaire est dégradée (manque d'entretien et activité de la carrière).

2.3.2.5. INONDABILITE

La commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais est exposée aux crues du Lay. Ces inondations sont susceptibles d'engendrer des dommages importants notamment dans la traversée du bourg de Mareuil.

Compte tenu de ces circonstances et en application de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs (modifiée par la loi 95-101 du 2 février 1995), l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation pour les rivières Le Lay amont, Le Petit Lay, Le Grand Lay a été décidé.

L'établissement de ce plan a été prescrit par arrêté préfectoral le 12 juin 2001. Il a été approuvé le 18 février 2005.

⇨ **Caractéristiques du Plan de Prévention des Risques Naturels "Inondation" (PPRNI)**

La crue de référence prise pour établir le PPRNI du Lay à Mareuil est la crue de novembre 1960 dont la période de retour est supérieure à 100 ans. Le PPRNI divise la zone inondable du Lay en trois zones d'aléa hiérarchisant le risque d'inondation.Les critères hydrauliques retenus pour le zonage de l'aléa "inondation" sont les suivants :

Aléa	Hauteur d'eau* lors de la crue centennale	Vitesse de la crue centennale
Très fort	> 2 m	Forte > 1 m/s
Fort	1 à 2 m	Moyenne à faible de 0,5 m/s à 1 m/s
Moyen	< 1 m	Faible < 0,5 m

* hauteur par rapport au terrain naturel.

La zone d'aléa très fort correspond à des secteurs régulièrement inondés où dans le cas d'une crue centennale les inondations sont redoutables en raison de l'intensité des paramètres physiques. Il s'agit pour l'essentiel de zones naturelles d'expansion de crues, mais également de secteurs urbanisés notamment au niveau du bourg de Mareuil.

La zone d'aléa fort est moins sujette à inondation que la zone d'aléa très fort, où l'intensité des paramètres physiques est moindre. Elle concerne relativement peu de secteurs en périphérie de la zone précédente.

La zone d'aléa moyen correspond à des secteurs où le risque d'inondation est plus faible. Le bord externe de la zone marque la limite de la zone inondable du Lay et de ses affluents.

2.3.2.6. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La gestion de la ressource est assurée par le SDAEP de Vendée pour le compte des syndicats intercommunaux d'alimentation en eau potable constitués pour chaque unité de production d'eau brute. L'organisation des structures facilite l'interconnexion du réseau, ce qui constitue une sécurité importante de l'alimentation.

L'observatoire de l'eau de la Vendée diffuse les informations sur la qualité de l'eau de surface. Ce suivi est déterminant compte tenu de son utilisation à des fins d'alimentation en eau potable.

Dans le cadre de la protection de la qualité des eaux souterraines et superficielles, il est à signaler que le territoire communal est classé en zone vulnérable au titre de la directive « nitrates ».

La dureté de l'eau est conforme à la réglementation pour l'ensemble des points de production, ainsi que les concentrations en nitrates, et les analyses bactériologiques.

Les analyses ont cependant révélé des concentrations en pesticides non négligeables, sous forme de pic de concentration en simazine concernant l'est du Pays Yon et Vie. Ces pesticides proviennent essentiellement de mauvaises pratiques agricoles.

Le traitement des eaux usées domestiques à l'échelle du Pays est assuré en partie par des installations collectives, mais il repose également sur des installations individuelles compte tenu de la dispersion du bâti dans la zone rurale.

2.3.2.7. LES ACTIONS EN COURS :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 1er décembre 1996. C'est le cadre de cohérence pour les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) préconisés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. L'état d'avancement des 3 SAGE qui concernent le territoire du Pays Yon et Vie sont rappelés dans la carte ci-contre. Par ailleurs, avec l'aide du Conseil Régional des actions sont menées à l'échelle des vallées : la C.R.A.P.E.[11] destinés à préserver le bocage et les fonds de vallées, qui subissent tantôt la déprise agricole et tantôt une exploitation intensive. L'Yon est concerné par cette action.

[11] CRAPE : contrat régional amélioration et de protection de l'environnement

Des actions à destination des agriculteurs ont été également engagées en vue de les sensibiliser à une utilisation mieux maîtrisée des fertilisants et pesticides notamment.

2.3.2.8. LES PRESSIONS

Elles sont de deux ordres : maîtriser les risques de pollution et maintenir le niveau d'approvisionnement du territoire.

Face au développement urbain qui génère un accroissement des flux de ruissellement des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées d'une part, et une augmentation des volumes d'eaux usées, il s'agit de mettre en place les outils de traitement adéquats, visant à épurer les eaux rejetées, en vue de ne pas aggraver le traitement en aval de l'eau pour en faire de l'eau potable.

Les dispositions de la loi sur l'eau imposent également des mesures d'accompagnement en ce qui concerne le traitement et la maîtrise des débits des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel, pour les opérations d'aménagement nouvelles.

Il subsiste cependant des secteurs et équipements qui ne sont pas dotés de tels moyens de traitement.

En outre, il s'avère complexe de rendre compatible les différents usages de l'eau et notamment de concilier la vocation de ressource naturelle en eau potable avec la fonction de régulation hydrique ou de loisirs que peuvent avoir les réserves superficielles : Moulin Papon est représentatif de cette problématique, en raison de son rôle d'espace récréatif emblématique de l'agglomération yonnaise par exemple.

Concernant l'approvisionnement, rappelons la vulnérabilité de la ressource qui repose uniquement sur des nappes de surface, qui sont sensibles aux risques de pollution vus ci-dessus, et encore plus brutalement aux aléas climatiques qui conditionnent l'approvisionnement. L'insuffisance de l'approvisionnement est rendu plus sensible par d'une part une augmentation de la population et des besoins, et par une augmentation de la consommation par habitant.

Le schéma prospectif identifie comme alternative le développement de la production d'eau souterraine.

Si cette idée est acquise par tous, elle ne doit cependant pas apparaître uniquement comme une solution alternative à la maîtrise de l'approvisionnement en eau potable, mais le SCOT est l'occasion de réaffirmer la nécessité de gérer cette ressource de manière économe et durable à travers toutes les interventions sur les pollutions à la source et sur la maîtrise de la consommation.

2.3.3 Pollution des sols

2.3.3.1. LE CONTEXTE

Elle est généralement issue des sites ou zones où ont pu être exercées par le passé des activités industrielles susceptibles d'avoir pu engendrer des pollutions du sol. De même, les sites d'anciennes décharges présentent également un risque.

Concernant le département de la Vendée, l'inventaire des sites et sols pollués n'est pas encore disponible. Cet inventaire est effectué par le BRGM. Il est consultable sur Internet pour chacun des départements français (http://basias.brgm.fr). Cependant, il ne prétend pas à l'exhaustivité ni à l'identification de la nature des pollutions et des risques associés.

2.3.3.2. LA REGLEMENTATION EN COURS

Depuis 1994, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement fait obligation aux exploitants des installations classées, lorsque l'installation est mise à l'arrêt de remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou inconvénient mentionné à l'article L511-1 du code de l'environnement.

La circulaire ministérielle du 10 décembre 1999 fixe les objectifs de réhabilitation des sites pollués et introduit la notion de risque acceptable. Les objectifs de dépollution des sols sont généralement basés sur un risque 10^{-5} correspondant aux recommandations de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS) en matière de potabilité de l'eau[12].

2.3.3.3. LES PRESSIONS

Le territoire du Pays Yon et Vie ne dispose pas à l'heure actuelle d'un inventaire exploitable des sites à risques. Toutefois, la région ne possède pas un passé très important dans le domaine de l'industrie lourde. Mais, des installations telles que les décharges sauvages, dont celles de véhicules hors d'usage, par exemple, peuvent se rencontrer sur le territoire du SCOT.

Au-delà de l'inventaire pourra se poser la question du devenir de ces sites, et particulièrement de leur remise en état. Cette préoccupation pourra être rendue complexe en cas de sites « orphelins ».

Les risques de pollutions des sols peuvent être par ailleurs accrus à travers l'augmentation du trafic routier qui génère des dépôts de métaux lourds sur les chaussées et à leurs abords et qui sont ensuite lessivés et rejetés dans les sols puis vers les cours d'eau à travers les eaux pluviales.

La pression démographique, urbaine et économique est par excellence facteur de déplacements et donc de trafics susceptibles de générer cette pollution des sols.

Par ailleurs, la maîtrise du devenir des sites pollués passe avant tout par une gestion attentive du patrimoine immobilier industriel actuel (prévenir les friches industrielles), même si la santé économique du Pays ne génère pas de préoccupation spécifique en ce domaine. Et la tradition industrielle locale développée autour des activités de manufacture et d'agro-alimentaire ne constitue sans doute pas non plus en soi un risque de pollution majeur.

---

[12] un risque de 10-5 signifie qu'une personne exposée sa vie entière a une probabilité de 1 sur 100 000 (=1/100 000 =10-5) de contracter un cancer lié à la pollution du site.

2.3.4 Déchets ménagers

2.3.4.1. LE CONTEXTE

La commune de Mareuil sur Lay-Dissais dispose d'une déchetterie.

2.3.4.2. LES ACTIONS EN COURS :

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets vise à d'une part réduire la quantité de déchets produits, d'autre part à favoriser le recyclage et la valorisation, enfin de maîtriser le traitement des déchets non recyclables en vue de réduire leur impact sur l'environnement.

Le département de la Vendée dispose d'un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménager et Assimilés. Sa dernière révision a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 31 mai 2001.

Le Conseil Général travaille actuellement sur la mise en œuvre d'un plan de traitement des déchets. Ce plan, qui vise une plus grande valorisation possible de l'ensemble des déchets, devrait permettre de passer de 69% de déchets enfouis aujourd'hui à seulement 17% en 2006.

Le syndicat mixte qui dirige les réflexions sur la gestion des déchets de Vendée, Trivalis, mène ses réflexions essentiellement sur la poursuite et l'intensification des actions en faveur du tri et sur des solutions de traitement durables. Sa priorité est aussi de rationaliser les coûts.

2.3.4.3. LES PRESSIONS

En l'état actuel des choses, les enjeux en terme de déchets sont bien de diminuer la production à la source, de rechercher une valorisation maximum et d'assurer l'élimination des déchets non recyclables dans des conditions respectueuses pour l'environnement et le cadre de vie.

2.3.5 Bruit

2.3.5.1. LE CONTEXTE

Le territoire communal est principalement concerné par les nuisances sonores liées au trafic routier.

Le réseau routier comprend la RD 746, voie de transit départemental, qui, en raison de l'importance de l'importance de leur trafic, ont été classées voies bruyantes par arrêté préfectoral en 1999.

Cette route s'inscrit dans un environnement urbain dense, car elle traverse l'agglomération de Mareuil.

Le projet de déviation Est de l'agglomération va bénéficier du même classement acoustique. Cependant, dès leur conception, les dispositions visant à ne pas soumettre les populations riveraines à des niveaux sonores résiduels supérieurs à 60 dB(A) en période diurne devra être respecté conformément à la législation sur le bruit des infrastructures de transport.

Ces informations sur le statut des voies au titre de la prévention des risques de nuisances sonores sont systématiquement portées à la connaissance des communes, qui doivent les joindre en annexe de leurs documents d'urbanisme. Le classement des voies détermine les mesures d'isolement acoustique à appliquer aux constructions situées dans le secteur affecté par le bruit, dont la largeur est déterminée par arrêté préfectoral.

Les choix en terme d'extension urbaine effectués par les communes doivent par ailleurs justifier de la prise en compte de ce risque pour les futurs riverains.

2.3.5.2. LES PRESSIONS

Concernant le réseau routier, le projet de déviation de la RD 746 va modifier la donne en terme de circulation. Le nouveau plan de circulation anticipe en partie les incidences en terme de nuisances sonores induites par ces deux projets.

L'amélioration des liaisons routières est également facteur d'augmentation indirecte du trafic, ce qui est susceptible d'avoir des répercussions sur les niveaux sonores d'axes secondaires également.

Hors les bruits générés par les infrastructures de transports sont de moins en moins acceptés par la population.

Les outils réglementaires tiennent compte des nuisances constatées ; cependant, ils doivent être adaptés.

Les enjeux de développement urbain doivent impérativement intégrer le plus en amont possible cette problématique afin, soit d'éviter d'exposer de nouveaux riverains à ces nuisances, soit de mettre en œuvre les mesures d'accompagnement adéquat quand les stratégies de développement n'offrent pas d'autre alternative que de créer des zones d'habitat dans les secteurs exposés aux bruits des infrastructures de transport.

2.3.6 Risques naturels et technologiques

2.3.6.1. LE CONTEXTE

La commune, fortement touché par la crue de 1960, est soumise au risque d'inondation terrestre classé de niveau 1 par le DDRM (Dossier Départementale des Risques Majeurs).

Elle est concernée par le PPRi de la vallée du Lay prescrit le 12 juin 2001 et approuvé le 18 février 2005.

Le centre-bourg de la commune s'est développé à la confluence du Lay et du Marillet, de part et d'autre de ces deux cours d'eau.

Les différents secteurs concernés par la zone inondable sont synthétisés dans le tableau suivant :

Secteurs	Localisation	Rues concernées	Habitat	Habitants
A1	Rive gauche du Lay	Rue du Bas Bourg Rue du Vieux Pont Rue F. Mandin Rue du Bac Rue de Fontenay	74 maisons dont : - 15 de plain-pied ; - 59 à étage ; - 3 résidences secondaires.	152 personnes
A2	Rive gauche du Lay Aval de la R.D. 746	Rue de Beaulieu Rue du Moulin	21 maisons, toutes à étages.	45 personnes
A3	Rive droite du Lay Amont de la R.D. 746	Rue du Puy sans Tour Rue de la Nicolière	32 maisons dont : - 5 de plain-pied ; - 27 à étage ; - 1 résidence secondaire.	70 personnes
A4	Rives gauche et droite du Marillet	Impasse des Orfèvres Grand'Rue Rue des 3 marchés Place des Halles Rue du Marchiou Ruelle des Ribotons Rue du Moulin Fleury	59 maisons dont : - 20 de plain pied ; - 39 à étage ; - 2 résidences secondaires.	108 personnes
A5	Rive droite du Lay Aval de la R.D. 746	Rue des Amourettes Rue de la Prée Rue Hervé de Mareuil	6 maisons dont : - 1 de plain-pied ; - 5 à étage ; - 1 résidence secondaire.	10 personnes

Ceci représente un total de 192 maisons dont :

- 151 maisons à étage ;
- 41 maisons de plain-pied ;
- 7 résidences secondaires.

Le nombre actuel d'habitants correspondant est de 385 personnes.

2.3.6.2. LES VOIE DE COMMUNICATION

Différentes routes et rues présentent des risques possibles d'inondation :

Secteurs	Rues concernées
A1	Rue du Bas Bourg Rue du Vieux Pont Rue F. Mandin Rue du Bac Rue E. de la Boulay (R.D. 746)
A2	Rue de Beaulieu Rue du Moulin
A3	Rue du Puy sans Tour Rue de la Nicolière
A4	Impasse des Orfèvres Grand'Rue Rue des 3 marchés Place des Halles Rue du Marchiou Ruelle des Ribotons Rue du Moulin Fleury
A5	Rue des Amourettes Rue de la Prée

L'ensemble de ces voies de communication isole les maisons situées en zone inondable et citées ci-avant. Il est à noter que si la plupart de ces rues correspondent à la desserte de maisons ou de lotissements, certaines routes ont une importance plus grande et permettent la liaison entre MAREUIL-SUR-LAY et les communes limitrophes. Ces routes sont :

- **la R.D. 746**, reliant MAREUIL à LUCON ; par contre, sa desserte de SAINT-FLORENT-DES-BOIS, dans la direction opposée, n'est pas en zone inondable ;
- **la Rue du Marchiou**, permettant de rejoindre la R.D. 746 ;
- **la Rue de Beaulieu**, desservant le quartier de Lavaud, ainsi que PEAULT et la BRETONNIERE ;
- **Rue de la Nicolière**, dans la direction de Sainte-Pexine.

Pour toutes ces routes, il existe une possibilité de déviation, même au plus fort de l'inondation. **Toutefois, seules la R.D. 746 coupée au niveau du Bas Bourg** pose un problème de sécurité car il n'y aura, au maximum de l'inondation, plus d'accès possible par celle-ci.

2.3.6.3. LES ZONES DE TOURISME ET DE LOISIRS

A – LES CAMPINGS

Le camping municipal de la Prée situé au bout de la Rue du Lay (secteur 5). Il est constitué de 41 emplacements, et sa période d'ouverte s'étend du 15 juin au 15 septembre, période moins propice aux inondations.

B – AUTRES

Il existe, dans le même secteur que le camping, une piscine non couverte, une salle de sport et trois terrains de football entre cette salle et le cours d'eau.

2.3.6.4. ACTIVITES ET COMMERCES

Il existe, sur la Commune de MAREUIL, 7 établissements en zone inondable :

- un commerçant vendant du fuel, du vin, ... Celui-ci se situe Rue Hervé de Mareuil (secteur A5) ;
- un garage d'automobiles, non loin du commerçant, Rue Hervé de Mareuil (secteur A5) ;
- une banque (Caisse d'Epargne), où travaillent 2 personnes, située place des Halles (secteur A4) ;
- une auto-école, « L'Auto-Ecole des Halles », concernant 2 personnes, place des Halles (secteur A4) ;
- une boucherie-charcuterie, où travaillent 2 personnes (plus un apprenti) rue Boulaye (secteur A1) ;
- une pâtisserie, pour 2 personnes, Rue Hervé de Mareuil (secteur A1).

2.3.6.5. LES EQUIPEMENTS

Les seuls équivalents publics et sociaux situés en zone inondable sont :

Une Maison Familiale Rurale d'Education et d'Orientation (établissement d'enseignement agricole privé), en rive droite du Marillet, en amont du pont de la rue du Marchiou. Cette Maison Familiale Horticole représentente 22 personnes employées pour 160 élèves.

L'école privée Sainte-Marie (primaire), ayant de l'ordre de 170 élèves, située le long de la Rue de la Prée. Il existe une sortie « en amont » de l'école, permettant une évacuation en cas de crue.

L'école publique La Vallée du Lay (maternelle et primaire), ayant 160 élèves environ, située le long de la Rue de la Prée, à l'ouest de l'école précédemment citée. Là encore, il existe une sortie « en amont » de l'école, permettant une évacuation en cas de crue.

La salle multifonction, ex salle omnisport, équipements sportifs.

2.3.6.6. LES ACTIONS EN COURS

=> PRESENTATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le P.P.R. du Lay amont, du Petit Lay et du Grand Lay est établi pour le risque d'inondation.

Les secteurs exposés présentent des risques pour la sécurité des populations et des risques de dommages aux activités et aux biens.

2.3.6.7. PRINCIPES DE ZONAGE

L'analyse des enjeux, développée autour des phénomènes d'inondation et décrit par l'aléa de référence, a donc permis de retenir deux zones de risques identifiées par la couleur rouge quand l'inconstructibilité est le principe général et la couleur bleue lorsque la constructibilité limitée est admise sous certaines conditions.

* Les zones inconstructibles (zone rouge). Cette zone caractérise les secteurs où le phénomène peut porter atteinte à la sécurité des personnes ou les secteurs naturels à risques qu'il convient de préserver.

* L'inconstructibilité est la règle générale.

* Les zones où le développement limité est toléré. Elle caractérise les zones où le phénomène d'inondation ne devrait pas avoir d'autre conséquence que la dégradation des biens matériels.

* La constructibilité sous conditions est la règle générale. Toutefois, compte-tenu des enjeux, des interdictions portent sur certaines constructions ou aménagements.

2.3.6.8. MESURES OBLIGATOIRES

Les mesures à caractère obligatoire doivent être prises dans un délai de cinq ans à compter de la fin des mesures de publicité du P.P.R. approuvé. Elles sont listées dans le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

2.3.6.9. MESURES DE RECOMMANDATIONS

Elles s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et ont pour objet d'éviter l'aggravation des risques et des dommages et favoriser l'information du public.

Elles sont détaillées dans le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

2.3.7 Mesures de prévention, protection et sauvegarde liées au PPRI

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde sont les suivantes :

* la réduction de la vulnérabilité des biens et activités existants et futurs ;

* la limitation des risques et des effets ;

* l'information de la population ;

* la facilitation de l'organisation des secours.

Il s'agit de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques ou qui incomberont aux particuliers concernés.

Elles s'appliquent indistinctement aux zones inconstructibles (zone rouge) et aux zones où le développement peut être admis (zone bleue).

2.3.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement

La DRIRE de Vendée signale la présence de trois installations classées susceptibles de concerner le territoire communal :

- la laiterie USVAL située dans l'agglomération
- la carrière et sa centrale d'enrobés situées en limite Nord du territoire communal, mais hors commune : le site d'extraction situé sur la commune n'est plus exploité et réhabilité en plan d'eau.

SERVITUDES

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

Repères géodesiques

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Plan de Prévention des Risques d'inondation

zone inconstructible

zone constructible sous certaines conditions

OUEST-AMENAGEMENT
8, avenue des Thébaudières
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40
Fax : 02.40.63.03.93
e-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

Commune de Marsuil-sur-Lay - Dissais

échelle : 1/25 000e

III - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS

.1. Les enjeux

Prise en compte des composantes environnementales présentes aux abords du centre bourg

- **L'effet coupure des vallées** du Lay et de son affluent le Marillet inondables mais aussi dotées de coteaux abruptes et boisés qui traversent l'agglomération en deux points. La présence des cours d'eau, la topographie associée a déterminé plusieurs pôles historiques de développement :le Bourg, le Bas Bourg et le Marchiou.

- **la RD 746, voie structurante dans le département classée à grande circulation** et qui traverse l'agglomération originelle avec des points durs tels que les ponts sur le Lay et le Marillet. Une déviation de l'itinéraire est en cours d'étude,la variante est a été retenue par le conseil municipal. Son statut de voie à grande circulation impose une attention particulière au développement de l'urbanisation à ses abords.

- **La situation à l'articulation entre le bocage et la plaine de Luçon** avec des composantes paysagères spécifiques.

- **Des parcelles viticoles d'appellation d'origine VDQS en cours de classement en AOC**; l'image et la valorisation touristique du vignoble de Mareuil.

- **La nécessité de préserver les cours d'eau sur le plan qualitatif** (cohérence avec les objectifs du SDAGE, le contrat de rivière, et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation notamment) qui induit une attention particulière à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Fonctionnement urbain

- **Arrêter l'étirement de l'urbanisation le long des voies et redonner de l'épaisseur à l'agglomération.** Les mêmes préoccupations peuvent être affichées pour les villages.

- **Conforter le centre-ville** par :

  - La recherche de pôles de développements qui ne déséquilibrent pas la position du centre-bourg comme centre de gravité en appui sur **les équipements publics et collectifs (ainsi que les équipements commerciaux)**

- ↪ confirmation du caractère de centralité par la recherche de liaisons pour les déplacements quotidiens : stationnement et itinéraires piétons notamment entre les quartiers et les équipements.

- **Conforter le pôle d'activités au sud de la commune** moyennant un travail d'intégration comme entrée d'agglomération.

- **Exploiter la richesse paysagère et patrimoniale** du cœur de l'agglomération par la confortation des ouvertures sur la rivière :

  - ↪ Accessibilité par la recherche de nouvelles ouvertures sur les cours d'eau

  - ↪ traitement paysager des franges bâties donnant sur les vallées,

Aspects quantitatifs: besoins en terrains constructibles à usage de logements

Constat

- L'agglomération est notablement étirée le long des voies. Les disponibilités futures devront porter sur les espaces situés à l'arrière de ces voies et tenir compte des disponibilités et contraintes physiques et techniques pour les accroches de voiries.

  L'évolution de la population dans les 10 ans à venir devra être assurée par l'arrivée de nouveaux habitants. Cela passe par une possibilité de réaliser des constructions nouvelles. L'application de la Règle d'Urbanisation Limitée a certainement contribué au ralentissement de la démographie communale. Un rythme de 10 à 15 logements neufs par an est recherché.

- **La capacité de la station d'épuration** n'est pas un critère déterminant car elle offre d'importantes possibilités d'accueil de nouveaux logements. Des orientations sont également définies quant au raccordement des constructions existantes situées en continuité de l'agglomération dans le cadre du zonage d'assainissement.

Estimation des besoins en logements

- **Articulation des besoins de la commune avec le PLH (non encore établi)**

- **Offrir des terrains constructibles susceptibles d'accueillir des logements type pavillonnaire** (l'estimation quantitative des besoins en logements sera proposée en fonction des premières réactions sur la capacité de la station, les structures d'accueil scolaires notamment,...)

.2. Les objectifs d'aménagement et de développement durable de la commune

2.1. *L'ORIENTATION GENERALE*

DOTER LA COMMUNE D'UN OUTIL DE PLANIFICATION ET DE VEILLE FONCIERE POUR UN DEVELOPPEMENT ET UN AMENAGEMENT DURABLE DE SON TERRITOIRE

- La commune doit pouvoir rester le pôle structurant du canton à travers ses services, ses commerces et son pôle d'emplois,...
- Le PLU est l'occasion de concevoir un projet de développement qui tire parti du cadre paysager et naturel de la commune, tout en gérant les risques et les nuisances.
- Le PLU est l'occasion de concevoir un projet de développement qui « anticipe » la déviation, un nouveau plan de circulation, une nouvelle organisation de son territoire.

2.2. *PRESERVER ET VALORISER LES ACTIVITES* PRIMAIRES : *AGRICULTE ET VITICULTURE*

- Les terroirs de qualité pour la production de vin de Mareuil doivent être préservés de manière durable pour permettre le maintien voire le développement de la viticulture communale : le PLU doit offrir un outil de gestion de la cohabitation entre les différents modes d'occupation du sol visant à limiter les risques de nuisances et de conflits.
  L'image des vignobles doit pouvoir être exploitée et valorisée dans les paysages de Mareuil.
- Comme pour la viticulture, le PLU doit offrir un outil de gestion long terme de la cohabitation entre les différents modes d'occupation du sol visant à assurer le maintien et le développement des exploitations et visant à limiter les risques de nuisances et de conflits.

2.3. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ATOUTS DE LA COMMUNE EN TERME DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMME POLE STRUCTURANT LOCAL

Concernant les commerces et services:

- Le maintien d'un tissu commercial dynamique en centre-bourg doit être recherché. Cela passe par :
  - la garanti d'une évolution sur place, moyennant gestion des nuisances induites : circulation, stationnement ;
  - l'accompagnement en terme de gestion des déplacements
  - la possibilité de création de nouveaux établissements en continuité du tissu commercial existant et surtout en appui des secteurs d'habitat existants et futurs.
  - La mise en œuvre d'un développement équilibré de l'agglomération entre le nord et le sud notamment en confortant une certaine mixité au sud du Lay en continuité du « faubourg » originel (la Ponne des Noues).

Concernant les activités artisanales et industrielles:

- le développement économique communal doit s'inscrire en cohérence avec les objectifs de développement de la communauté de commune du Pays Mareuillais. L'extension du site d'accueil pour de nouvelles entreprises en continuité de l'existant route de Luçon s'adresse à de nouveaux établissements, ainsi qu'au maintien des entreprises existantes sur le territoire communautaire. Sa situation permet également de maîtriser les risques de nuisances pour la population liés au développement économique.
- Ce site ne doit pas s'inscrire en concurrence avec l'offre intercommunale.

Concernant les activités touristiques et de loisirs:

- **Le PLU doit permettre la préservation, voire la revalorisation du Village Vacances situé à Beaulieu tout en restant intégré sur le plan des paysages, de l'urbanisme dans le village.**

2.4. MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE ET ACTIVE, ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

Le PLU doit garantir les conditions de renouvellement de la population et notamment palier à son vieillissement pour :

La commune est une opportunité pour constituer une alternative à la pression démographique sensible tant autour de la Roche sur Yon que sur la cote vendéenne, Mareuil sur Lay Dissais se situant géographiquement à mi-distance de ces secteurs attractifs. La perspective moyen terme de la réalisation de la déviation favorisera certainement un « rapprochement » plus affirmé du territoire mareuillais avec les pôles urbains environnants.

Le PLU doit donc pour cela :

- → *Offrir les conditions de création de nouveaux logements qui s'inscrivent* ***dans un cadre de vie encore rural****, et notamment en terme de paysage, et d'urbanisme.*
- → *Les secteurs d'extension de l'urbanisation doivent également tenir compte* ***des contraintes d'environnement*** *au sens large présentes autour de l'agglomération : zone inondable, activités artisanales, industrielles et agricoles, et notamment viticoles, trafic de transit et perspectives de la déviation avec la prise en compte en amont des risques de nuisances (sonores essentiellement).*

- → *L'offre foncière doit, de plus, être suffisamment abondante pour ne pas générer de pression ou de rétention foncière.*
- → *Assurer une offre diversifiée en logement créant du même coup une plus grande diversité de la population à travers des programmes de densité différenciée de l'habitat.*
- → *Continuer d'accompagner l'évolution de la population par les équipements et services adéquats :*
  - *En poursuivant les projets de nouveaux équipements pour satisfaire aux besoins spécifiques de ce pôle structurant et de tout un pays rural ;*
  - *En proposant une implantation des futurs équipements structurante pour l'agglomération.*
  - *La station d'épuration peut absorber, du point de vue hydraulique, 4580 équivalent habitants depuis que la laiterie dispose de sa propre unité de traitement. Le dimensionnement de la station d'épuration permet d'envisager une progression de la population raccordée, le zonage d'assainissement confirme cette orientation.*

- *Concernant la sécurité de la circulation, une attention particulière sera portée aux nouvelles opérations de viabilisation, mais des mesures d'accompagnement doivent également être prévues sur les voiries existantes du bourg, dans la logique des orientations définies dans le PVIC et le FDUR et dans la perspective de la déviation.*

Assurer sur la commune un certain équilibre habitat/emplois

Le tissu économique communal est diversifié, il repose à la fois sur l'activité agricole et sur des PME-PMI, sans compter les écoles privées, et le village vacance, la maison familiale rurale qui sont également pourvoyeurs d'emplois. Ces activités sont réparties dans l'agglomération.

La commune dispose donc d'une dynamique propre en terme d'emplois. Cette dynamique justifie le positionnement de pôle structurant de la commune dans son environnement rural.

Le PLU doit donc garantir le maintien et le développement des activités en place, tout en intégrant en amont les risques de nuisances par rapport aux riverains existants et futurs par :

- → *L'extension de la zone d'activité existante à l'écart des enjeux de développement de l'habitat;*
- → *Des dispositions autorisant le développement des entreprises, activités de service, commerciales existantes et exploitations agricoles*
- → *Des possibilités de création de nouvelles activités dans l'agglomération pour peu qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.*

Accompagner le développement de la commune à travers la préservation et la valorisation de son cadre de vie

Dans une perspective de développement durable, l'évolution de la population permise par le projet de PLU doit être accompagnée d'actions « qualitatives » en terme de cadre de vie, et notamment de paysages et d'accessibilité à ces paysages.

Le PLU est l'occasion de compléter cette démarche à travers :

- *Des modalités d'intégration des zones à urbaniser à préconiser dans les orientations d'aménagement des zones AU,*
- *Un principe de non constructibilité aux abords des vallées et des principaux panoramas de la commune.*

IV - TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE PLU : ZONAGES ET REGLEMENT

.1. Dispositions relatives aux zones urbaines : préservation du tissu urbain traditionnel du centre bourg

Le PLU créé trois zones urbaines UA, UB, UC. La délimitation des zones UA, UB, UC s'appuie sur les deux principaux modes d'implantation des constructions dans l'agglomération :

- **UA** : correspond au centre bourg traditionnel, où l'implantation des constructions se fait généralement à l'alignement des voies et espaces publiques et de manière continue (en appui sur les deux limites séparatives latérales). Le centre bourg se caractérise par la mixité des fonctions et par une minéralité accentuée.

- UB : correspond aux extensions pavillonnaires qui diffèrent en tout point avec la zone UA : retrait par rapport aux voies et limites séparatives, degré de végétalisation plus important, vocation d'habitat dominante.

- **UC** : correspond au bourg de Dissais et au village de Journée qui présentent un caractère aggloméré et qu'il est prévu de conforter dans ce sens. Les implantations traditionnelles constituent un mode intermédiaire entre la zone UA et la zone UB. On notera également la faible diversité des fonctions : essentiellement une fonction d'habitat.

La distinction des trois zones répond à un souci de gestion et de préservation du paysage urbain, en instituant comme règle générale les formes d'implantation spécifiques à chaque type de quartier : ainsi la mise en place de la zone UA permet d'instituer comme règle générale la forme d'implantation caractéristique, à l'alignement et en appui sur les limites séparatives (articles 6 et 7 du règlement de la zone UA) en vue de conserver notamment l'homogénéité des façades, l'identité du centre bourg.
La zone UC répond au même objectif de conservation de la forme urbaine traditionnelle : les articles 6 et 7 permettent la conservation des principales caractéristiques d'implantation originelles en cas de rénovation du bâti existant comme pour les constructions nouvelles.
Concernant la zone UB, les dispositions des articles 6 et 7 instituent comme règle générale l'implantation de type pavillonnaire.
Dans la même logique de préservation des paysages urbains caractéristiques, il est prévu une règle différente en ce qui concerne les clôtures : en zone UA, on privilégie les clôtures minérales en façade : leur hauteur maximum est supérieure à celle de la zone UB (1.50m contre 1.00 m). En zone UC, la règle est celle de la zone UB, considérant que le végétal doit rester dominant pour les villages.

Dans les zones UA et UB, qui correspondent à l'agglomération principale, des règles différentes sont prévues pour les articles 6 et 7 en ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif afin de s'adapter aux contraintes spécifiques de ce type d'équipements (type école, ;..) et de permettre la meilleure expression architecturale.

De même, une distinction est faite en ce qui concerne les hauteurs entre la zone UA et les zones UB et UC : la zone UA qui accueille les édifices publics et administratifs de la commune présente des hauteurs de constructions supérieures (R+2) à celle de la zone pavillonnaire ou des villages (R+1). Toutefois, le règlement prévoit la possibilité de conserver la hauteur initiale du bâtiment existant si celle-ci est supérieure à la règle générale, dans toutes les zones.

Enfin, seule la zone UC est dotée d'un cœfficient d'emprise au sol maximum fixé à 40% de la superficie du terrain. Cette limite répond au souci de maîtriser la densité des constructions dans les villages et les différencier de l'agglomération. Cela participe au souci de diversité des formes d'habitat sur la commune.

Le zonage d'assainissement prévoit des extensions du réseau collectif d'assainissement en continuité de l'existant dans l'agglomération uniquement. Par conséquent, il est prévu un secteur UBa où il n'est pas prévu d'assainissement collectif, ce qui a motivé une superficie minimum de terrain constructible supérieure à celle ce la zone UB (1000 m2 contre 800).
La zone UC ne sera pas desservie non plus.

.2. Dispositions relatives à la zone UE :

La zone UE est destinée à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs. Elle vise à délimiter les terrains sur lesquels il existe des installations pérennes et pour lesquelles, la confortation, les extensions éventuelles doivent être permises, notamment en vue de répondre à l'accroissement de population envisagé par le PLU.

.3. Dispositions relatives à la zone UF :

La zone UF est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat. Elle vise à délimiter les terrains sur lesquels il existe des installations pérennes et pour lesquelles, la confortation, les extensions éventuelles doivent être permises. Elle a aussi pour objectif de permettre l'installation de nouveaux établissements.

La délimitation de la zone UF prend en compte les risques de nuisances pour les riverains : les terrains rendus disponibles pour l'installation de nouveaux établissements sont situés à l'écart des habitations existantes et des zones d'habitat futures.

Sont également classés en zone UF des activités existantes pourtant situées dans l'agglomération : la laiterie et la coopérative agricole. Ce classement en zone UF permet effectivement à ces établissements, importants pour le dynamisme économique de la commune, de se maintenir et d'évoluer dans les limites de la zone UF.

La gestion des nuisances est soumise notamment au code de l'environnement, que ces établissements doivent respecter, indépendamment des dispositions du PLU.

.4. Dispositions relatives aux zones à urbanisées 1 AU : organiser l'extension du tissu urbain à travers l'armature des voies de circulation

Le PLU vise à offrir de nouvelles capacités en logement qui correspondent à la demande locale : des lots en accession à la propriété, de taille oscillant entre 600 et 800 m2, voire 1000 m2.

Ces nouvelles opérations doivent favoriser la cohérence à terme de l'agglomération de Mareuil, comme celle de Dissais et de Journée.
La nouvelle forme urbaine (à travers ses accroches de voiries et de circulation piétonnes, comme de ses espaces verts et/ou publics) doit permettre d'obtenir un paysage urbain cohérent, notamment en terme de circulation.
La vocation des zones 1 AU est celle de la zone UA, de la zone UB et de la zone UC. Elles autorisent donc également la réalisation d'infrastructures et équipements publics tels que équipements scolaires, associatifs, commerces, services compatibles et liés à l'habitat notamment et ce en plus de ce qui est rendu possible par la zone 1 AUe ou 2 AUe. Leur règlement est proche de celui de la zone UB. Seules les zones 1AU inscrites en continuité de l'agglomération principale seront desservies par l'assainissement autonome. Les secteurs de Dissais et de Journée ne seront pas desservis.

Les secteurs d'extension à court terme **(1 AU)** de l'agglomération se situent **en périphérie des secteurs déjà urbanisés** ; ils sont raccordables au réseau collectif d'assainissement et s'appuient sur les voiries existantes. Ils portent sur des parcelles agricoles cultivées ou des parcelles dont les enjeux viticoles sont moindres, leur délimitation ayant été établie en concertation avec la profession et l'INAO.

Un réseau de voies structurantes débouchant sur les voies primaires (les départementales) est complété de voies secondaires desservant des îlots plus restreints. Cette trame viaire est accompagnée de **continuités piétonnes** au tracé plus direct vers le centre bourg, qui convergent vers les espaces publics de la zone 1 AU également. Le gabarit des voies pourra donc varier entre voies structurantes et voies secondaires.

Ces zones 1 AU s'inscrivent pour l'essentiel d'entre-elles **dans des secteurs très accessibles sur le plan paysager.** Le développement urbain prévu par le PLU ne doit pas contribuer à banaliser le paysage de la commune, paysage remarquable à beaucoup de titre. Le développement urbain doit aussi intégrer la gestion des risques de nuisances vis-à-vis de l'agriculture et de la viticulture.

Les principales dispositions prévues en terme **d'intégration paysagère** et de **circulation** sont :

- **Coteau de Saint André :**
  - Hauteur des constructions limitées à un niveau pour minimiser l'impact du bâti en point haut et pour préserver des vues vers le sud pour chaque habitation
  - Densité maîtrisée : cœfficient d'emprise au sol de 30%
  - Préservation du talus qui cerne le versant sud de la zone comme espace planté existant pour confirmer la transition entre zone naturelle à l'ouest et l'agglomération au sud et à l'est.
  - Un seul accès par îlot de la zone 1 AUa sur la route de Saint André (départementale en voie d'être déclassée, où il est prévu de plus un rétrécissement d'emprise pour ménager un itinéraire piéton sécurisé) en raison de l'existence d'un talus préservé sur tout le pourtour du site et en vue de maîtriser la sécurité sur cet axe sinueux.

- **Dissais :** Les aménagements prévus doivent permettre d'étoffer ie bourg traditionnel et non de présenter un caractère d'extension urbaine pavillonnaire courante. Les enjeux sont d'autant plus forts que le secteur se situe dans le périmètre de protection de l'église de Dissais. De plus, il se situe plutôt au cœur de l'ensemble bâti de Dissais, qui présente un caractère architectural et urbain remarquable. Les principes d'aménagements retenus doivent permettre d'étoffer le village tout en valorisant ses caractéristiques.

  - Implantations et matériaux (notamment clôtures) pouvant reprendre les modes originels du village : murs bahuts haut, implantations en front sur voie,...
  - L'emprise et la visibilité des aménagements de type urbain (éclairages, trottoirs,..) doit être minimale en vue de conserver son caractère pittoresque au village. Elle implique notamment un traitement végétal de la rue de l'école et non un traitement urbain classique.
  - Préservation d'une coulée verte vers l'église de Dissais à l'arrière de la zone 1AUd et d'une ouverture visuelle vers l'église dans la zone.
  - Confirmation d'une ceinture végétale en périphérie de la zone 1 AUd comme pour le mode d'organisation traditionnel dans la plaine ce qui justifie l'identification des haies existantes au titre de la loi paysage et ce qui justifie la création d'une seule accroche de voirie. Des accès directs aux parcelles sont possibles sur la rue de l'école_au nord de l'accès à créer, sous réserve que le paysage urbain ainsi créé, notamment à travers les clôtures en façade (murs), assure une réelle continuité paysagère avec le tissu urbain traditionnel.

- **Journée :**
  - L'emprise et la visibilité des aménagements de type urbain (éclairages, trottoirs,..) doit être minimale en vue de conserver son caractère rural au village. Le tissu bâti du village présente, en l'état actuel, une hétérogénéité importante.
  - L'entrée principale de la zone 1 AUj située au cœur du village est l'opportunité de créer un espace public sous forme d'espace vert.
  - Confirmation d'une ceinture végétale en périphérie de la zone 1 AUj comme pour le mode d'organisation traditionnel dans la plaine ce qui justifie l'identification des haies existantes au titre de la loi paysage et ce qui justifie la création d'un nombre d'accroches de voirie limités, et aucune accroche voirie sur les chemins agricoles. Seules des continuités piétonnes débouchent sur ces chemins.

- **Le Pré Fauchard** : Les aménagements prévus s'inscrivent en continuité du centre bourg.
  - Préservation du talus qui cerne le versant ouest de la zone comme espace planté existant pour confirmer la transition entre zone viticole à l'ouest et l'agglomération au sud et à l'est, mettre en place un espace tampon tant sur le plan hydraulique que paysager aux abords des secteurs à vigne, et assurer l'intégration paysagère du pied du coteau viticole.
  - Un seul accès sur la rue Fauchard qui implique aussi un traitement du carrefour de la rue Fauchard avec la route de Luçon (RD)
  - La réservation d'un prolongement de la voirie vers la zone d'activité au sud traité en palette de retournement. Le PLU conserve cependant les abords en zone agricole.

Les principales dispositions prévues en terme **de gestion de la cohabitation avec les zones viticoles** :

- Mise en place d'une marge de recul non constructible de 10 m par rapport aux limites riveraines des zones Av, souvent confortée par la préservation des haies existantes à conserver ou de plantations à réaliser.

.5. Dispositions relatives à la zone 1AUL : organiser la pérennisation du village vacances à Beaulieu

La zone A.U.L. est une zone à urbaniser destinée à l'accueil des hébergements touristiques, ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à ce type d'activité tels que les constructions et équipements publics à vocation sportive, culturelle et de loisirs, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs.

Sa délimitation porte sur le secteur du village vacances actuellement propriété communale et permet une extension de celui-ci à l'ouest, soit en retrait par rapport aux zones d'habitat riveraines. Cette extension du périmètre est destinée à la création d'hébergements supplémentaires et/ ou à l'éventuelle installation d'équipements d'accompagnement aux hébergements existants, ceci afin d'étoffer la structure.

En effet, la fréquentation du village vacances est irrégulière, voire en perte de vitesse. La municipalité prévoit donc de rendre possible la diversification de cet équipement dans la mesure où il existe et bénéficie déjà d'infrastructures propres. Toutefois, les constructions et installations, hébergements supplémentaires qui seront admis sur le site devront faire l'objet d'un traitement architectural et d'une réflexion sur leur insertion paysagère compte tenu de sa situation aux abords de Beaulieu et en surplomb du Lay.

Les dispositions adaptées devront être prévues dans le cadre de l'opération d'aménagement notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation pour l'entrée et la sortie du site vers Beaulieu. Deux accès sont prévus sur le site : ils correspondent aux accès existants qui devront être sécurisés dans le cadre de l'aménagement. Aucun accès nouveau ne sera permis en dehors de ces deux débouchés.

.6. Dispositions relatives aux zones à urbaniser en 2 AU

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle n'est donc pas opérationnelle et nécessitera une ouverture à l'urbanisation par la volonté de la commune.
La mise en place des zones 2AU répond au souci de maîtrise du développement urbain de la commune.

La vocation de la zone 2AU est identique à celle de la zone 1AU.
Elle comprend en outre deux secteurs :

- Le secteur 2AUe à vocation identique à celle de la zone UE,
- Le secteur 2AUf à vocation identique à celle de la zone UF.

Elle constitue des réserves foncières pour la réalisation des opérations conformes à la vocation affichée. La zone 2AU ne participe donc pas directement à la capacité d'accueil effective de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU est conditionnée par la capacité de la commune à absorber la progression de la population, sachant que celle-ci doit s'accompagner de la modernisation du réseau d'assainissement, de l'adéquation avec la capacité d'accueil des écoles et de la gestion de la circulation dans le centre-bourg (arrivée de la déviation). Ces préalables concernent surtout les secteurs de la Ponne des Noues et des Ardilliers.

- Le secteur des Ardilliers et des Touches au Nord est tributaire de l'arrêt total de l'exploitation agricole des Touches d'une part, et de la mise en place d'un nouveau débouché entre la rue des Ardilliers et la RD 746 d'autre part (probablement aux abords du village des Touches). Cette exploitation est considérée comme non pérenne à moyen terme en raison de l'âge de l'exploitant et de la situation de l'exploitation dans les limites de l'agglomération.
  La création du débouché sera affinée une fois la déviation réalisée. Ce secteur est donc considéré comme une réserve foncière long terme. Les conditions de désenclavement des parcelles viticoles devront être vues lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces sites.
  Aucune disposition particulière d'aménagement n'est prévue dans la mesure où la zone 2AU n'est pas opérationnelle. Toutefois, une attention particulière devra être portée aux enjeux paysagers de ce secteur : il est implanté à flanc d'un coteau en vis à vis de Beaulieu notamment. Le site est donc très accessible visuellement. Il présente aujourd'hui une image très végétalisée.

- La Ponnes des Noues est apparu comme le secteur à enjeux majeurs à court et moyen terme pour le développement de la commune :

La Ponnes des Noues va s'inscrire en tant qu'extension directe du centre bourg avec la réservation d'un secteur d'équipements publics notamment pour accueillir une nouvelle école ; ce secteur a été identifié comme le plus à même de recevoir une urbanisation plus dense pour ces deux principales raisons.
La volonté de densifier répond à la nécessité de proposer une offre diversifiée et notamment des secteurs de plus petits terrains pour faciliter l'accession au plus grand nombre. Ces dispositions sont affichées dans les orientations d'aménagements qui complètent les documents graphiques du PLU.
Le secteur de la Ponne des Noues est cependant classé en zone 2AU compte tenu de la nécessité de réaliser les extensions de réseau et notamment d'assainissement à ses abords pour pouvoir le viabiliser. Une modification du PLU sera nécessaire pour effectivement l'ouvrir à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement envisagées pour la Ponne des Noues sont les suivantes :

- Les aménagements prévus s'inscrivent en continuité du centre bourg. Compte tenu de la surface concernée également, le paysage à créer est l'occasion de conforter la cohérence de l'agglomération et son identité.
  - Densité décroissante du bâti de l'ouest vers l'est (la périphérie de l'agglomération)
  - Principes de continuités de voirie fondamentaux vers le pôle d'équipements publics riverains
  - Mise en place de continuités vertes valorisant les potentialités du site : la route de Fontenay est confirmée comme une voie verte : les accroches de voirie y sont peu nombreuses et aucun accès privé n'y est prévu. La zone humide déjà valorisée dans le lotissement de Champ Simon au nord est prolongée sur le site.
  - Confirmation d'une ceinture végétale en périphérie de la zone 1 AU comme pour le mode d'organisation traditionnel dans la plaine ce qui justifie l'identification des haies existantes au titre de la loi paysage et ce qui justifie aucune accroche voirie sur les chemins agricoles. Seules des continuités piétonnes débouchent sur ces chemins.
  - Des continuités de voiries doivent cependant être prévues sur la limite est du site. Bien que le PLU maintienne le secteur riverain en zone agricole, il apparaît naturel d'imaginer que l'agglomération puisse se développer sur le long terme dans cette direction, mais dans les limites du projet de déviation.

Concernant la zone 2 AUe ayant pour vocation l'accueil d'une salle culturelle, la mise en œuvre d'un zonage opérationel (1 AUe) est conditionnée par l'existence d'un projet pouvant justifier notamment la prise en compte de la loi Barnier, particulièrement en ce qui concerne les conditions d'accès sur la RD 746. Rappelons que malgré cette contrainte d'accès, le choix de l'implantation résulte d'une démarche de cohérence de développement urbain de la commune, notamment par la confortation d'une coulée verte en entrée d'agglomération et en appui sur le bois des Tours.

Concernant la zone 2 AUf, il s'agit aussi d'une réserve foncière à vocation économique.

.7. Dispositions relatives aux zones agricoles

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme précise que : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

La zone A comprend deux secteurs :

Le secteur **Av 1**, qui correspond aux terres à fortes potentialités agronomiques comme terres viticoles et qu'il convient de protéger de tout autre mode d'occupation et où l'implantation des constructions est donc limitée. Cette protection est motivée d'une part par la rareté de ce type de terroir qui justifie de le consacrer exclusivement à la vigne, avec cependant des possibilités de créer des bâtiments d'exploitation. Cette possibilité est donc cadrée. L'implantation de bâtiments reste cependant nécessaire compte tenu des structures des exploitations viticoles : il existe des sièges viticoles, mais ils sont éloignés des terroirs de Mareuil.

Le secteur **Av 2**, qui correspond aux terres à fortes potentialités agronomiques comme terres viticoles, possédant également un enjeux important sur le plan paysager, et qu'il convient de protéger de tout autre mode d'occupation et où l'implantation des constructions est donc interdite. Cette protection est motivée d'une part par la rareté de ce type de terroir qui justifie de le consacrer exclusivement à la vigne et d'autre part par le paysage d'intérêt que la vigne génère.

.8. Dispositions relatives aux zones naturelles

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend trois secteurs :

- Le secteur NL, qui correspond aux abords du Lay au cœur de l'agglomération et à la coulée verte du Bois des Tours, espaces naturels ouverts ou destinés à être ouverts au public.

- Le secteur Nh qui correspond aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et dans la mesure où elles conservent l'unité architecturale existante.

La zone naturelle comprend quatre secteurs :

- **Le secteur Nh** qui correspond aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles : seule l'extension des constructions d'habitation existante et leurs annexes sont admises.

- **Le secteur NL**, qui correspond au site du bois des Tours, destiné à être conforté comme espace de loisirs qui sera prolongé avec la zone 2AUe destinée à l'accueil d'une salle culturel, à l'ouest de Saint André.

.9. Dispositions relatives aux emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont prévus l'un au bénéfice de la commune, l'autre du Conseil Général.

Le premier porte sur la mise en place d'une continuité piétonne entre la Place Circulaire et la salle du Lay, puis les équipements sportifs.

Il est l'occasion de rendre accessible un site remarquable de la commune : la Chaussée sur le Lay. Il s'agit de l'action principale d'ouverture du territoire sur le Lay et de valorisation au cœur de l'agglomération.

Le second porte sur le projet de déviation de la RD 746, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Conseil Général de la Vendée. L'inscription de l'itinéraire retenu dans le PLU après les phases de concertation, mais avant enquête publique confirme la programmation de ce projet par le Conseil Général.

Ce projet est par ailleurs indispensable à la cohérence du projet d'aménagement et de développement durable de la commune en tant qu'il va permettre un développement urbain plus harmonieux de la commune grâce à la disparition à terme du trafic de transit dans le centre bourg.

.10. Dispositions relatives aux boisements et haies

Les principaux boisements les plus emblématiques de la commune, en dehors de ceux situés dans le fuseau de la variante Est de la déviation, **sont protégés au titre des espaces boisés classés (article L130.1 du code de l'urbanisme)**. Leur coupe et abattage y sont soumis à autorisation ; le défrichement y est interdit.

En effet, ils portent sur des secteurs sensibles sur le plan des paysages : les coteaux pentus qui bordent l'agglomération notamment.

Leur protection ne compromet pas par ailleurs la mise en valeur agricole de leurs abords : les pentes qu'ils occupent sont effectivement plus appropriées aux boisements.

Il existe un maillage bocager d'intérêt sur la moitié nord de la commune et autour des villages situés dans la plaine. Le PLU **prévoit la protection des seules haies au titre de la loi paysage** (article L 123.1-7^{ième} alinéa du code de l'urbanisme) situées dans les zones AU, afin de maîtriser plus finement l'évolution des paysages. Les haies inventoriées visent à préserver soit des espaces particulièrement accessibles (Saint André situé en crête), soit des espaces bocagers qui contrastent fortement en zone de plaine : Dissais, Journée et la Ponne des Noues. Toute intervention sur ces haies inventoriées sur les documents graphiques est soumise à demande d'autorisation préalable du Maire : les arasements ponctuels sont admis pour réaliser des accès ou pour des motifs techniques d'aménagement des zones AU. Elles devront donc être avant tout préservées comme action de préverdissement des futures zones d'habitat de la commune.

Pour conforter ce préverdissement, les orientations d'aménagement localisent également des plantations de haies supplémentaires en périphérie des zones 1AU les plus exposées : Saint André et le Pré Fauchard. Cette mesure de préservation paysagère est aussi une

mesure en terme de gestion hydraulique et des risques de nuisance dans des secteurs pentus situés en aval de secteur réservés à la viticulture.

.11. Dispositions relatives au permis de démolir

Dans le souci de la préservation des paysages communaux et notamment des éléments de patrimoine bâtis du centre bourg et des villages qui ne sont pas situés dans l'emprise des périmètres de protection des monuments historiques, un permis de démolir est institué. Cette disposition a été proposée par le préfet dans le cadre de la consultation qui a été faite suite à l'arrêt du projet de PLU. Cela porte donc sur les zones UA, UC et Nh zones au sein desquelles on trouve les ensembles bâtis d'intérêt et/ou emblématiques de la commune. L'intérêt est d'une part partrimonial, et d'autre part lié à la spécificité du paysage urbain de l'agglomération traditionnelle qui s'étire le long du Lay et du Marillais.

V - JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS DU PADD

.1. La justification des besoins en terme de capacités de mixité de l'habitat

Les hypothèses d'évolution envisagées

Extrapolation d'après RGP 99 Nombre moyen d'habitants 2.54	Population totale		Nombre de logements en intégrant la décohabitation continue	Logements supplémentaires nécessaires 2005-2015	Dont logements individuels	Rythme annuel moyen (échéance 10 ans)	Surfaces nécessaires à la réalisation de la totalité du parc
	2005	**2015**					
Hypothèse 1 (+1%)	*2560*	*2560*	*1048*	**99**	**87**	**8,7**	7
Hypothèse 2 (+15%)	*2797*	*2797*	*1326*	**290**	**255**	**25,5**	21
Hypothèse 3 (+2)	*2882*	*2880*	*1434*	**367**	**323**	**32,3**	27

Actualisation 2004	Population totale		Nombre de logements en intégrant la décohabitation continue	Logements supplémentaires nécessaires 2005-2015	Dont logements individuels	Rythme annuel moyen (échéance 10 ans)	Surfaces nécessaires à la réalisation de la totalité du parc
	2005	**2015**					
Hypothèse 1 (+1%)	*2560*	*2560*	*1048*	**99**	**87**	**8,7**	7
Hypothèse 2 (+15%)	*2797*	*2797*	*1326*	**290**	**255**	**25,5**	21
Hypothèse 3 (+2)	*2882*	*2880*	*1434*	**367**	**323**	**32,3**	27

Hypothèse 1 **Un taux d'évolution de la population de 1% par an soit un peu moins que celui observé entre 1975 et 1990 et plus que celui de1990 et 1999**

Evaluation des logements nouveaux

Le nouveau poids de population à accueillir est de l'ordre de 240 habitants *(10 ans à 1% par an)*, soit une population totale de 2521 habitants à l'horizon 2013 - 2015 à Mareuil sur Lay.

L'équivalence en terme de résidences principales *(RP)* nouvelles[13] est d'environ 95 résidences principales *(240 habitants / 2.53 habitants par logement)*.

Evaluation des superficies nouvelles:

Répartition envisageable 90% dans de l'individuel, et 10% dans du collectif, et poursuite de la chute des logements vacants avec un transfert de 10 unités vers les RP :

Les besoins en RP sont évalués à 85 (95x90%) en individuel, dont 75 en création pure*(95-10)*, et 10 en collectif.

Les besoins en superficies[14] sont évalués à 7.5 hectares pour les RP en individuel *(10 RP à l'hectare)*, et à 0.7 hectares pour les RP en collectif, soit globalement environ 8 hectares.

Besoins estimés pour l'hypothèse 1 = 8 hectares environ.

Hypothèse 2 **Croissance de 1.5% par an**

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 370 habitants *(10 x 1.5%)*, soit une population totale de 2650 habitants à l'horizon 2013 - 2015 à Mareuil sur Lay.

L'équivalence en terme de résidences principales est de 145 unités nouvelles.

Evaluation des superficies nouvelles:

Répartition envisageable 90% dans de l'individuel, et 10% dans du collectif, et poursuite de la chute des logements vacants avec un transfert de 10 unités vers les RP :

Les besoins en RP sont évalués à 130 (145x90%)en individuel, dont 120 en création pure*(120-10)*, et 10 en collectif.

Besoins estimés pour l'hypothèse 2 = 13 hectares

Hypothèse 3 **Une croissance de 2% par an**

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 500 habitants.

L'équivalence en terme de résidences principales est de l'ordre de 200 unités nouvelles.

Evaluation des superficies nouvelles:

Répartition envisageable 90% dans de l'individuel, et 10% dans du collectif, et poursuite de la chute des logements vacants avec un transfert de 10 unités vers les RP :

Les besoins en RP sont évalués à 180 (200x90%)en individuel, dont 170 en création pure*(180-10)*, et 10 en collectif.

Besoins estimés pour l'hypothèse 3 = autour de 18 hectares

---

[13] *Entre 1990 et 1999, aux 78 habitants nouveaux correspondaient 124 nouvelles résidences principales, soit un ratio de 0.63 habitants par Rp pour un nombre population total et RP total de 2.53 habitants par logements Il semble que ce ratio constitue plutôt un maximum pour les prochaines années, et qu'en conséquence les besoins estimés en logements nouveaux représentent plutôt un minimum.*

Le choix des élus

Les chiffres du recensement INSEE de 2004 révèlent une progression de population de 298 habitants depuis 1999, soit une population totale de 2580 habitants (+13.1%, soit un taux de variation annuel proche de 2%) avec en corollaire une accélération de la production de logements (+20.1%) soit une moyenne de 2.3 habitants par logement contre 2.54 dans les calculs ci-avant.

A noter que l'extrapolation de l'hypothèse 3 avec un nombre moyen de 2.3 habitants donne un besoin en logements de 500 en 2015.

Les élus ont identifié 20.45 ha en zone 1 AU pour recevoir de nouveaux logements sur la commune, résultants de la prise en compte des contraintes environnementales, agricoles et des conditions de raccordement aux réseaux.
Sur la base des calculs ci-avant

Bien que la pression urbaine soit modérée à Mareuil sur Lay, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés ci-dessus (autour de 18 hectares), afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix *(dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation)* ;

La commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

On se doit donc de prendre en compte cette fluidité de l'offre et appliquer les coefficients modérateurs suivants :

- Coefficient 3 pour les constructions au coup par coup *(il faut trois offres pour espérer une installation)* ; les capacités des zones immédiatement constructibles sont de l'ordre de 30 installations nouvelles, leur potentiel est donc d'une dizaine de constructions nouvelles.
- Coefficient 1.5 dans les zones d'urbanisation future, zones d'aménagement d'ensemble, où bien évidemment toute parcelle à bâtir doit trouver acquéreur. Le coefficient traduit ici le différé occasionné par les délais de procédure, le temps d'établissement des dossiers, de conception et d'aménagement, de commercialisation et de construction en elle-même, délais qui n'existent pas dans le cas de zones constructibles au coup par coup.

Le potentiel au coup par coup est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisagés par les élus : ceux ci devront se matérialiser exclusivement dans de nouveaux espaces vierges, les zones d'urbanisation futures.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme devra donc prévoir entre 25 et 27 hectares pour pallier les besoins estimés à l'hypothèse 3 *(18 x 1.5)*.

Des hectares supplémentaires sont cependant prévus pour anticiper les besoins nouveaux et pour assurer un développement réellement durable de l'urbanisation de la commune : le PLU est l'occasion de dresser un véritable schéma de développement long terme qui tienne compte des contraintes physiques fortes auxquelles est soumise l'agglomération.

.2. La capacité de la commune à accueillir de nouvelles activités économiques

.2.1 *Le contexte départemental*

L'une des caractéristiques de l'emploi en Vendée est sa répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire départemental.

Mareuil sur Lay s'inscrit dans le pôle de Luçon (second rang dans la hiérarchie départementale). Comme tous les pôles de second rang (St Gilles-Croix-de-Vie, Chantonnay, Pouzauges, Luçon). Celui-ci a été plus attractif dans la période 90-99 que les pôles de premier rang (La Roche-sur-Yon, Les Herbiers, Challans, ...). Cependant, le tissu économique du canton de Mareuil est plutôt stable.

Mareuil sur Lay a une vocation à accueillir et à permettre le développement des activités économiques. Toutefois, la situation de la commune en terme de dessertes routières, malgré la présence d'un échangeur à 10 km par Bournezeau et la réalisation de la déviation à moyen terme, ne sont pas les seuls éléments à prendre en compte dans sa capacité à accueillir de grosses unités qui trouveront plutôt place à Luçon ou dans l'agglomération Yonnaise, voire aussi dans les zones intercommunales du canton.

.2.2 *Les perspectives de développement local et les préoccupations en matière de transport et de gestion des risques et nuisances*

Le PLU prévoit la possibilité d'installation de nouveaux établissements en continuité de la zone artisanale route de Luçon, à proximité de la future déviation, et assure donc la continuité du positionnement de la commune dans la dynamique de développement entre la Roche sur Yon et Luçon, comme pôle local.

L'extension prévue s'inscrit en dehors des secteurs de développement de l'habitat du bourg, afin de minimiser en amont les risques de nuisances par rapport à l'habitat, liées à l'exercice même des activités et aux risques indirects, et notamment liés au trafic poids lourds. Sa situation sur le contournement évitera que l'augmentation du trafic des poids lourds affecte l'agglomération.

.3. La recherche d'une utilisation économe de l'espace et la maîtrise des risques

.3.1 *Concernant le développement de l'habitat*

L'essentiel des zones d'extension est prévu en continuité de l'existant, voire avec un objectif « d'épaississement » de l'agglomération plutôt que d'étirement.

Le PLU est l'occasion d'établir un véritable schéma directeur de l'utilisation du sol, bien au-delà d'une réponse aux besoins pressentis à court et à moyen terme pour ce qui concerne les logements, maison aussi en raison de sa configuration particulière sur le plan physique (déterminée par les cours d'eau) et également en terme d'équipements et de perspective de réalisation de la déviation.

La très grande majorité du développement urbain sera réalisée sous forme d'opération d'ensemble. La configuration de l'agglomération se caractérisant déjà par un étirement conséquent.

.3.2 *Concernant les activités économiques*

Les dispositions du PLU prévoient le maintien voire le développement sur place des activités économiques existantes hors de la zone d'activités. Cette disposition vise notamment à permettre la gestion et l'entretien de ce bâti qui représente une emprise certaine.

Le développement sur place des entreprises existantes évite le risque de déprise de ces bâtiments.

.3.3 *Concernant la préservation de la zone d'activité agricole*

Le PLU est l'occasion de confirmer la préservation des terroirs viticoles de meilleure qualité, futurs AOC.

Ont également été identifiés les enjeux quant au maintien où à la création de sièges d'exploitation agricoles et viticoles. La configuration particulière liée notamment à la plaine a été mise en exergue par le zonage du PLU qui la confirme comme zone agricole.

.3.4 *Concernant les besoins de déplacements*

La maîtrise des besoins de déplacement passe par le maintien d'un potentiel de développement des activités économiques assurant du même coup un pôle d'emplois sur place. La commune s'inscrit en effet en dehors des réseaux de transports collectifs (chemin de fer ou transports urbains) excepté pour les ramassages scolaires.

La faisabilité d'une déviation et le choix d'une variante Est ont permis d'appréhender les potentialités liées à la déviation du trafic de transit au centre de la commune. Elle permet ainsi d'envisager la croissance des déplacements en interne de la commune et donc d'en conforter la capacité d'accueil.

Afin d'accompagner le développement interne à la commune, le PLU met en place un schéma de circulations piétonnes en dehors de la circulation automobile et qui relie les pôles structurant du bourg (écoles, sport, centre-bourg).

.3.5 *Concernant les risques de pollution de nuisances envers les riverains, les milieux et les sites*

On a vu plus haut la volonté de préservation des écosystèmes (ZNIEFF, vallées), des paysages et des sites de la commune, et également de l'identité urbaine du centre-bourg.

- **En ce qui concerne les risques de pollution de l'eau et des sols**, le PLU se conforme au zonage d'assainissement de la commune qui prévoit que l'essentiel du bourg sera desservi par l'assainissement collectif à terme. Cela permettra aussi de moderniser la station d'épuration existante et d'en rentabiliser sa capacité de traitement importante.

La réalisation des constructions nouvelles hors agglomération est conditionnée par la faisabilité d'un assainissement autonome.

De plus des mesures d'accompagnement sont prévues particulièrement aux abords des zones réservées à la viticulture et qui concernent des zones d'habitat futur. En effet, l'imbrication des terroirs viticoles dans la zone urbaine est forte. De ce fait, il est prévu des marges de recul de 10 m et non 3 à 5 m comme dans la règle générale pour l'implantation des nouvelles constructions. Ces dispositions sont renforcées sur les secteurs les plus sensibles : les fortes pentes où de plus des haies bocagères devront être crées et les chemins d'exploitations existants conservés, leurs fossés agissant comme des bassins de rétention naturel par exemple.

- **Les risques de pollutions atmosphériques** peuvent être liés à la circulation automobile et aux activités.

  Le bourg de Mareuil sur Lay doit faire l'objet à moyen terme d'une déviation de sa circulation de transit qui aujourd'hui est un important facteur de nuisance. La perspective de réduction du trafic de transit dans le bourg autorise à envisager un développement plus important et plus harmonieux de ce bourg.

- **Les risques de nuisances sonores** peuvent être liés à la circulation automobile et aux activités.

  La perspective de réduction du trafic de transit sur la RD 746 dans le bourg autorise à envisager un développement de ce bourg.

  Par ailleurs, le choix d'une variante est de la déviation a permis d'orienter le développement urbain en conséquence : les zones à urbaniser s'écartent du scénario retenu notamment aux Appremonts.

- **Les risques liés à la sécurité de la circulation** sont liés au trafic automobile interne, mais surtout de transit.

  Le PLU prend en compte significativement la problématique circulation :

  En ce qui concerne la circulation de transit via le projet de déviation,

  En ayant traduit dans les orientations d'aménagement des zones AU un certain nombre de principes visant à ne pas créer de nouvelles situation de dangerosité : fixation du nombre d'accès nouveaux, mise en place de modes de déplacements alternatifs : continuités piétonnes,...

- **Les risques liés aux inondations** ont été précisément identifiés à travers le PPRI approuvé le 18 février 2005.

  Le PPRI est aujourd'hui une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions du PLU : il a déterminé la délimitation des nouvelles zones urbanisables : rappelons que le bourg de Mareuil est traversé par le Lay et le Marillais et qu'à ce titre, le cœur de l'agglomération est inondable. Cela concerne nombre d'habitations existantes, ainsi que le pôle d'équipements publics (écoles, salle de sport,...). L'agglomération de Dissais est également concernée, ainsi que des villages (Lavert et la Marionnière).

  Les constructions nouvelles ne sont pas admises dans la zone Rouge du PPRI, ce qui concerne donc l'essentiel des sites listés ci-dessus. Le PPRI permet toutefois la confortation de l'existant sous conditions (voir pièces annexes du PLU-Servitude).

- **Les risques liés aux activités de carrières** ne portent pas directement sur la commune.

  L'activité est régie par la réglementation du Code de l'Environnement sur les installations classées pour la protection de l'environnement. A ce titre, elle doit prendre toutes les mesures préventives ou réductrices visant à minimiser les effets de son activité sur les milieux et les riverains.

  Le site d'exploitation est situé à l'extrême nord de la commune, soit en dehors des enjeux de développement urbain de l'agglomération.

  La déviation va de plus écarter le trafic Poids Lourds généré par la carrière en dehors de l'agglomération.

- **Les risques liés aux autres installations classées pour la protection de l'environnement.** Cela concerne la laiterie située aujourd'hui en périphérie du centre bourg, mais en appui sur un secteur peu urbanisé en raison de la présence de la vallée inondable du Lay. De la même manière que pour les carrières, l'activité est encadrée par un dispositif réglementaire en vue de la maîtrise des risques de nuisances. Cela a motivé la mise en place d'une station d'épuration spécifique à l'entreprise en 2003 (les rejets étant précédemment orientés vers le réseau public).

VI –EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PORTECTION ET DE MISE EN VALEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de Mareuil sur Lay est un projet d'aménagement et de développement durable qui a donc prévu en amont la maîtrise des risques et des nuisances vis-à-vis des milieux physiques et naturels, et vis-à-vis des riverains.

Le plan génère cependant des impacts directs et indirects sur l'environnement en raison du développement urbain qu'il favorise:

-risques de pollution et de modification du régime hydraulique

-artificialisation de milieux naturels

-modification des paysages

-risques de nuisances vis-à-vis des riverains liés à la croissance des déplacements, au développement des activités,...

Les effets de l'urbanisation sur le milieu physique et le milieu naturel sont relativement bien connus en raison de la nécessité d'élaborer des études d'impacts depuis les lois de 1976 sur la protection de la nature notamment dans le cadre opérationnel.

A l'échelle du territoire mareuillais, les incidences prévisibles et les mesures de protection et de mise en valeur sont les suivantes :

.1. Concernant le milieu physique

Les risques de pollution des eaux sont liés à l'importance des surfaces imperméabilisées qui favorisent une accélération du ruissellement des eaux non traitées. Les surfaces imperméabilisées favorisent effectivement la concentration en matière polluante des eaux de ruissellement, matières polluantes générées par le trafic automobile, les mauvaises pratiques en gestion de produits phytosanitaires, les pollutions accidentelles....

Ces risques de pollution doivent être vus dans chacune des opérations d'ensemble en 1 AU et 2 AU qui vont contribuer lorsqu'elles seront viabilisées, à imperméabiliser les terres agricoles : chaque opération d'aménagement devra prévoir ses propres dispositifs de rétention et de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu. Les principes d'organisation des zones AU, qui seront retranscrites dans le PLU (zonage et phasage des aménagements) tiennent notamment compte des conditions de raccordement gravitaire du réseau d'assainissement et du réseau eaux pluviales. Les opérations d'aménagement permises par le Plan sont soumises aux dispositions de la loi sur l'eau.

Concernant l'assainissement, les dispositions en terme de zonage et de chronologie du raccordement au réseau collectif d'assainissement sont déterminées par le schéma directeur d'assainissement qui va fait l'objet d'une enquête publique. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par l'existence de ce réseau, afin d'éviter que le développement urbain induise une pollution des eaux superficielles et des sols notamment.

Le risque inondation : l'augmentation des surfaces imperméabilisées contribue, comme cela a été signalé, à augmenter le débit des eaux de ruissellement avec le risque d'aggraver les inondations. Les dispositions à prendre dans les zones AU au titre de la loi sur l'eau doivent prévenir ce risque.
Par ailleurs, le PPRI est intégré en tant que servitude au PLU : en interdisant les constructions nouvelles dans la zone Rouge, zone à plus fort risque, et en prévoyant des zones urbanisables largement éloignées du périmètre du PPRI, le PLU ne favorise pas l'augmentation de l'exposition de la population au risque inondation et ne réduit pas la zone d'expansion des crues.

.2. Concernant les milieux naturels

Les espaces naturels les plus sensibles identifiés en ZNIEFF, ZICO ou ZPS et les zones humides déjà inventoriées sont majoritairement classés en zone naturelle strictement protégée.
Des mesures de protection des principaux boisements de la commune sont également envisagées sous forme d'espaces boisés classés, non compris ceux qui seront situés à proximité de la future déviation.
Dans le cadre de l'aménagement des zones **AU**, les **haies ont été inventoriées** non seulement avec un objectif d'intégration paysagère, mais aussi à des fins écologiques de conservation : en effet le maillage bocager, avec le réseau hydrographique constitue l'armature essentielle des grands équilibres naturels, la haie jouant un rôle de continuité évident.
Les **micro zones humides** représentées par les mares et les écoulements secondaires (permanents ou temporaires) et situées dans les zones **AU** ont été identifiées et les orientations d'aménagement en prévoient la conservation et la valorisation au sein d'espaces publics, d'espaces verts.
Malgré l'artificialisation générée par le développement urbain dans les zones AU, le plan prévoit donc la préservation des ensembles naturels les plus sensibles.

A travers le réseau d'espaces à paysager prévu dans les orientations d'aménagement, une certaine continuité des espaces végétalisés est assurée, facilitant ainsi notamment des couloirs de déplacement pour toute une faune locale. Le traitement paysager de ces espaces préconisé dans le règlement de la zone AU est assez vaste, pour favoriser notamment le maintien et l'entretien en l'état d'espaces naturels.

.3. Concernant le patrimoine culturel et les paysages

Les secteurs susceptibles de receler des vestiges archéologiques sont conservés en l'état, aucune urbanisation nouvelle n'y est prévue.

Le relief et le développement de l'agglomération sur les deux versants de la vallée du Lay, la venue de la déviation favorisent de bonnes conditions d'appréhension des paysages de la commune. Celle-ci bénéficie de nombreuses potentialités et richesses paysagères du fait de sa situation géographique (vallées, boisement, vignobles, patrimoine bâti,...).

Le développement urbain peut être facteur de banalisation des paysages de la commune en s'y affirmant de plus en plus. A Mareuil sur Lay, l'identification des secteurs de développement urbains prévus en zones AU a quasi systématiquement imposé des arbitrages entre maîtrise des risques et des nuisances et intégration paysagère et urbaine : le relief et la prise en compte du risque inondation ont systématiquement imposé le positionnement des zones d'extension de l'agglomération sur des points hauts mais en continuité du tissu urbain existant.
Considérant que les zones AU étaient donc particulièrement accessibles visuellement, un travail d'intégration du développement urbain a été repris dans les orientations d'aménagement des zones 1AU notamment de Dissais, et de Saint André.

.4. Concernant les risques et les nuisances

- Concernant les activités économiques agricoles, artisanales et industrielles : le tissu économique local se caractérise par l'imbrication des entreprises et des exploitations agricoles dans les zones d'habitat du bourg et des villages. Les orientations du PLU prévoient le maintien et le développement de ces établissements :

  - Concernant les exploitations agricoles, il est prévu systématiquement de ne pas créer de nouveaux logements (construction neuve, ou changement de destination aux abords des bâtiments d'exploitation)dans les villages qui accueillent des tiers aux abords des exploitations.

  - Concernant les activités autres, les possibilités d'extension sont prévues à l'opposé des zones bâties riveraines.

- Les zones inondables : la délimitation de zones N (naturelles protégées le long des vallées) prévoit d'intégrer les zones inondables. Il n'est par ailleurs par permis de constructions nouvelles dans les zones identifiées par le PPRI en cours.

- La RD 746 est classée voie bruyante. Il n'est pas prévu d'étirer le tissu bâti le long de cette voie, ni de développer des zones constructibles à proximité de sa déviation.

VII –TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

		PLU
	ZONES URBAINES	**220.56 ha**
UA	zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération	25.75
UB	zone urbaine correspondant aux zones d'extension pavillonnaires en continuité du bourg	109.21
UBa	zone urbaine correspondant aux zones d'extension pavillonnaires en continuité du bourg non desservies par l'assainissement collectif	8.60
UC	Zone urbaine correspondant au bourg de Dissais et aux villages de Journée et de Beaulieu	24.9
UE	Zone urbaine réservée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif	16
UF	Zone urbaine réservée à l'accueil des activités économiques	37.62
	[illegible]	**88.66**
1AU	Urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitat	20.45
1AUe	Urbanisation future à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif	1.46
1AUl	Village vacances	7.52
2AU	Réserve d'urbanisation future à usage principale d'habitat	43.41
2AUe	Réserve d'urbanisation future à usage principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif	4.29
2AUf	Réserve d'urbanisation future à usage d'activités économiques	11.53
	ZONES AGRICOLES	**1474.23**
A	Zone agricole « classique »	**1404.7**
Av1	Zone viticole où les constructions à usage viticoles sont admises sous condition	40.17
Av2	Zone viticole strictement protégée	26.86
	ZONES NATURELLES	654.82
N	Zone de protection stricte	**603.35**
NL	Zone réservée à la mise en valeur du site du bois des Touches	25.91
Nh	Zone naturelle où le bâti existant peu évoluer sans création de logement supplémentaire	25.56

TOTAL		**2565**
dont espaces boisés classés		**51.86 ha**
Emplacement réservé	N°1 : continuité piétonne le long du Lay – au profit de la commune N°2 : Déviation de la RD 746 – au profit du Département N°3 : Réalisation d'un carrefour giratoire – au profit de la commune N°4 : Secteur à vocation écologique – au profit du Département	**398 m2** **26.2 ha** **3300 m²** **3 ha**
dont haies protégées **haies à planter** **chemins à portéger**		**3335 ml** **1043 ml** **1120 ml**