

Département de LA VENDEE

Commune de

MAREUIL SUR LAY - DISSAIS

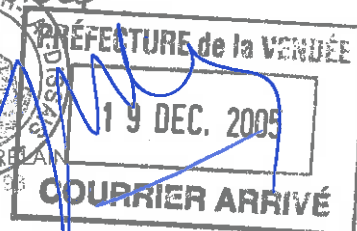
Elaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

*Vu pour être annexée à la
délibération du 15 Novembre 2005
Le Maire,*



QUEST AMENAGEMENT
8 avenue des Thébaudières - 44800 SAINT-GERMAIN
02 40 91 92 40 Fax 02 40 63 03 93
mail : nauter@quest-amenagement.fr

1-l'orientation générale :

Doter la commune d'un outil de planification et de veille foncière pour un développement et un aménagement durable de son territoire

Le PLU est l'occasion de doter la commune d'un outil d'aménagement et de développement durable de son territoire. Il devient crucial pour trois raisons essentielles :

L'application du Règlement National d'Urbanisme qui ne permet pas de répondre de façon satisfaisante aux demandes, et aux perspectives de développement de ce chef lieu de canton, qui est la commune pôle au cœur d'un espace rural situé entre la Roche sur Yon et Luçon :

- **La commune doit pouvoir rester le pôle structurant du canton à travers ses services, ses commerces et son pôle d'emplois,...**

Une configuration géographique particulière à la confluence du Lay et du Marillais, à l'interface entre le bocage et la plaine de Luçon. Cette situation constitue un atout indéniable sur le plan du cadre de vie, en raison de la présence d'un patrimoine remarquable important (monuments protégés, vestiges archéologiques) mais aussi une contrainte notamment en raison du risque inondation, qui oriente grandement le développement urbain de la commune.

- **Le PLU est l'occasion de concevoir un projet de développement qui tire parti de ce cadre paysager et naturel, en préservant le patrimoine et tout en gérant les risques et les nuisances.**

Une traversée d'agglomération par la RD 746 qui génère un trafic journalier incompatible avec la vocation du centre bourg. Le Conseil Général de la Vendée a mis à l'étude un projet de déviation. Le Conseil Municipal vient de se prononcer pour la variante Est de la déviation (délibération du Conseil Municipal en date du 4 novembre 2004)

- **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- Préserver et valoriser les activités primaires : agriculture et viticulture

Les réflexions menées pour l'élaboration du PADD ont posé comme postulat la préservation des activités agricoles et notamment l'identification des secteurs à protéger au titre de la qualité des terroirs.

Concernant la viticulture, ces réflexions ont pu être menées en concertation avec l'INAO et le syndicat viticole des Vins de Mareuil en tenant compte du projet de transformation de l'appellation VDQS en AOC :

- **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.**

Concernant l'agriculture, en concertation avec les représentants locaux de la profession, et par anticipation des enjeux liés à la déviation (emprises et prélèvement de terres agricoles) ont été retenus les objectifs suivants :

- **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.**

3- Maintenir et développer les atouts de la commune en terme de développement économique comme pôle structurant local

L'axe central, la RD 746, constitue la colonne vertébrale du développement économique pour les activités secondaires et tertiaires de la commune. Le projet de déviation permettra le désengorgement du bourg et la sécurisation des déplacements de proximité. Le renforcement du tissu économique autour de l'existant est donc envisageable et s'inscrit dans la perspective d'un développement positif de la commune. Son positionnement le long de la RD 746 fait de Mareuil sur Lay-Dissais un appui fondamental au développement de la communauté de communes du Pays Mareuillais.

Concernant les commerces et services:

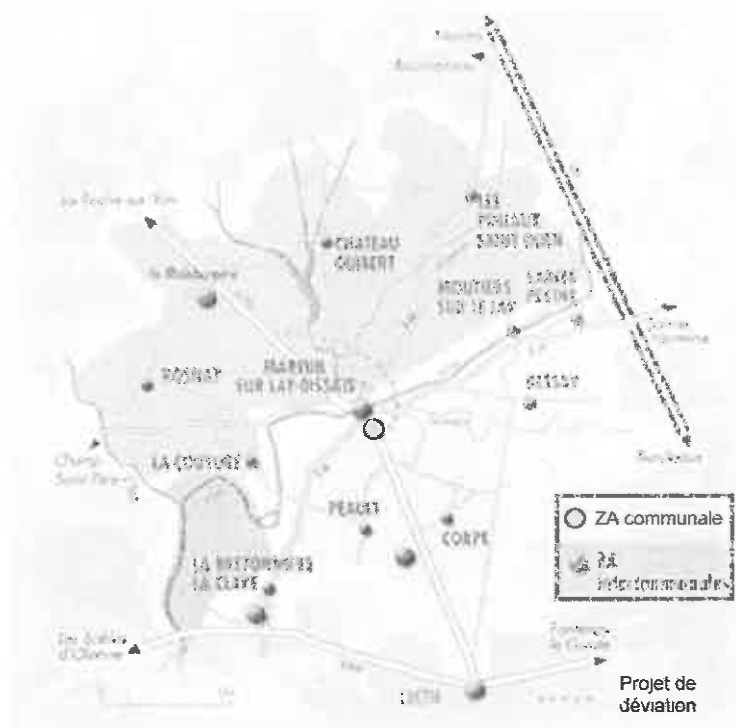
➡ **Le maintien d'un tissu commercial dynamique en centre-bourg doit être recherché. Cela passe par :**

- 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 également 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 de l'habitat et des activités 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 de la zone d'activité 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 à l'écart des zones d'habitat permet également de maîtriser les risques de nuisances liés aux activités économiques.

Ce site ne doit pas s'inscrire en concurrence avec l'offre intercommunale qui dispose de deux zones sur l'axe structurant de son territoire la RD 746. Ces deux zones sont en effet plus proches des centres urbains de la Roche sur Yon et de Luçon.



La zone d'activité s'appuiera sur la déviation de Mareuil via le point de raccordement prévu au sud, ce qui facilitera la gestion du flux poids lourds induit sans accroître le trafic dans l'agglomération.

Concernant les activités touristiques et de loisirs:

La commune dispose de plusieurs atouts en terme de développement d'un tourisme vert : son environnement naturel et paysager, son patrimoine culturel et historique,... Comme signalé plus haut, elle est aussi un pôle d'animation local incontournable au cœur d'un espace rural situé entre la Roche sur Yon et Luçon.

- 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.

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 :

- Maintenir la fréquentation des équipements notamment scolaires (maternels et primaires) ;

- Saisir l'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.
- Mais dans le même temps assurer une mixité de l'habitat pour permettre l'accueil du plus grand nombre et notamment de la population locale au profil rural plus marqué.

★ Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement :

Le PLU s'inscrit dans une perspective d'évolution positive, notamment de sa démographie. Le PLU est l'occasion de poser les perspectives de développement durable visant à « intégrer » ces nouvelles populations.

Les intentions affichées dans le PLU sont concrétisées de la manière suivante :

- 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, tout en continuant d'offrir un niveau d'équipements conforme à celui d'un pôle rural. Le PLU et notamment les dispositions d'aménagements telles que les zones tampons, les continuités piétonnes prévues dans les nouvelles zones AU et leurs prolongements dans les zones déjà urbanisées participent notamment à cet objectif.
- 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,
 - enjeux paysagers des entrées d'agglomération et liées à l'identité du bourg de Mareuil, de celui de Dissais et des autres principaux villages : Beaulieu et Journée,
 - trafic de transit et perspectives de la déviation avec la prise en compte en amont des risques de nuisances (sonores essentiellement), ce qui signifie de ne pas créer de zones d'habitat nouvelles à l'appui du projet de déviation.
 - enjeu patrimonial : gèle des terrains identifiés comme secteurs de vestiges archéologiques (seule l'évolution de l'existant est admise dans les conditions définies par le règlement des

zones correspondantes, mais il n'est pas prévu de confortation de l'urbanisation sur ces secteurs).

→ 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.

→ Continuer d'accompagner l'évolution de la population par les équipements et services adéquats :

- En prévoyant la faisabilité des projets de nouveaux équipements, en cours de réflexion tels une salle culturelle, des locaux associatifs complémentaires, pour satisfaire aux besoins spécifiques de la commune et ceux liés à sa situation comme pôle structurant et de tout un pays rural ;
- En proposant une implantation des futurs équipements qui soit elle-même structurante pour l'agglomération. Suivant leur vocation et la nature de la fréquentation, ces équipements seront envisagés dans l'agglomération future ou en périphérie.

Ainsi, il apparaît nécessaire de préserver des terrains pour l'accueil de **nouveaux équipements scolaires** pour le long terme, l'école publique ayant désormais exploité l'essentiel des disponibilités à ses abords et à proximité de la zone inondable : les équipements scolaires doivent impérativement être situés à proximité des grandes zones d'habitat du bourg et conserver leur rôle d'équipement central tout en étant absolument accessibles. C'est pourquoi le PLU se doit d'être un document d'anticipation en la matière.

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.

- *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. En août 2003, le rapport du SATESE de Vendée signalait qu'elle était désormais chargée au quart de sa capacité nominale, soit 1200 équivalents habitants environ. Le dimensionnement de la station d'épuration permet d'envisager une progression importante de la population raccordée, le zonage d'assainissement confirme cette orientation. Des améliorations doivent cependant continuer d'être apportées au fonctionnement des réseaux et en raison de la vétusté de la station. En outre, un plan d'épandage doit être mis en œuvre pour éliminer les boues produites.*
- *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.*

En accompagnement du traitement des points durs tels que les carrefours, le PLU s'attache aussi à diversifier les modes de déplacements en confortant des itinéraires piétons et à en sécuriser l'exercice. Ces itinéraires doivent permettre de relier les équipements structurants de la commune tels que écoles, équipements sportifs, centre-bourg.

★ Assurer sur la commune un certain équilibre habitat/emplois

Le tissu économique communal est diversifié, il repose à la fois sur l'activité agricole (16 sièges exploitations à temps plein domiciliés sur la commune) et sur des PME-PMI intervenant dans des domaines très divers (construction, agroalimentaire, services et commerces) sans compter les écoles privées, et le village vacances, 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 qu'elle souhaite bien sûr maintenir voire développer. Cette dynamique est plus largement motrice d'une diversité et d'une mixité des fonctions sur le territoire communal, qui de plus 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 et activités de service, commerciales existantes situées dans l'agglomération ou isolées en zone rurale moyennant des mesures d'accompagnement dont une partie sont prévues dans le PLU, les autres mesures restant à la charge de chacune des entreprises ;*
- *Des possibilités de création de nouvelles activités dans l'agglomération pour peu qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.*
- *L'identification systématique de tous les sièges d'exploitation (bâtiments d'exploitation et logements de fonction compris) en vue d'y appliquer une même démarche de précaution par rapport aux riverains non agriculteurs ; l'objectif étant de ne pas autoriser d'implantations nouvelles de constructions dans la zone agricole en dehors de celles liées à l'agriculture et en dehors des principales agglomérations que sont le bourg de Mareuil, celui de Dissais et le village de Journée.*

★ *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. Ceci en vue de préserver les paysages emblématiques de la commune.

Des actions dans ce sens sont déjà engagées à travers les réflexions du PVIC, du FDUR et les outils de protection tels que ceux liés aux monuments historiques qui génèrent de fait un permis de démolir dans leur emprise notamment. Le périmètre de 500m de l'église de Mareuil et celle de Dissais englobe l'essentiel du patrimoine bâti de la commune et constitue donc un outil de préservation large des paysages.

Les autres ensembles patrimoniaux à préserver sont donc les vallées, et les bâtisses de Beaulieu, Marmande, les sites tels que Saint André, le coteau du Préfauchard,...

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, tant sur le plan paysager que des continuités piétonnes notamment.*
- *Un principe de non constructibilité aux abords des vallées et des principaux panoramas de la commune.*

- ☞ *La création d'un équipement structurant avec un objectif qualitatif fort : la salle culturelle, en entrée d'agglomération dans une entité paysagère très emblématique également : le coteau de Saint André, éventuellement en vue de valoriser l'image viticole du Pays.*

Ces orientations sont largement transcrites :

✱ dans les documents graphiques de P.L.U. :

- *Emplacements réservés à vocation de continuité piétonne le long du Lay.*
- *Schémas de principe d'aménagement des zones 1 AU.*
- *Préservation du tissu urbain traditionnel du centre-bourg, zone naturelle protégée autour des sites emblématiques.*

✱ dans le règlement :

- *Distinction entre les modes d'implantation du bâti en zone UA, UB.*
- *Modalités de réalisation de la trame viaire en zone 1 AU.*