



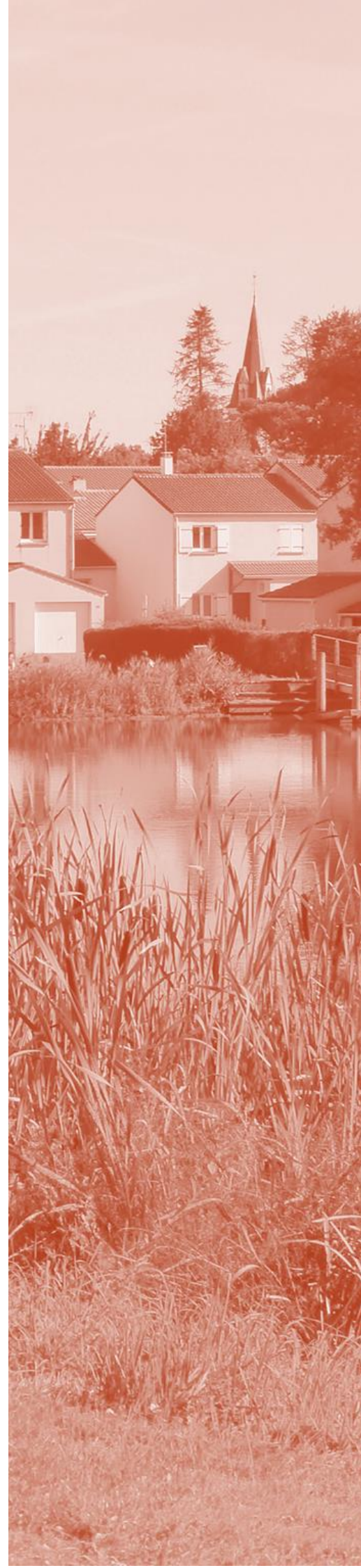
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUILLERON-LE-CAPTIF

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté en date du 22/03/2021

Enquête publique du 23/08/2021 au
22/09/2021

Projet approuvé en date du 25/01/2022



Sommaire

PREAMBULE	3
Qu'est-ce qu'un PADD ?.....	3
Article L151-5 du code de l'urbanisme	3
AGIR SUR LA DEMOGRAPHIE PAR LA DIVERSIFICATION DU PARC RESIDENTIEL.....	4
Permettre et accompagner une production en densification et renouvellement urbain	6
Assurer une production de petits logements adaptés aux ménages les plus sensibles	7
Programmer plus de 30% de logements sociaux sur l'offre nouvelle	7
Travailler l'exemplarité d'une offre immobilière plus dense notamment du point de vue intégration paysagère.....	8
VALORISER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE... ET LA QUALITE DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL	9
Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue.....	11
Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne.....	11
Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace.....	12
PENSER LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE POUR LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE	13
Assurer un maillage complet des mobilités douces du bourg	15
Assurer des connexions douces structurantes et adaptées vers la Roche-sur-Yon.....	15
Favoriser l'usage des transports en commun par un développement de nouveaux logements à proximité des axes existants ou potentiels	16
CONFORTER LE CŒUR DE VILLE ET UN CADRE ADAPTE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES	17
Permettre un développement commercial et de services dans la centralité et accompagner le maintien de l'offre existante.....	19
Assumer un statut de « petite ville » par une ou plusieurs opération(s) de renouvellement urbain de grande échelle.....	19
Anticiper de futurs équipements communaux (salle associative...) et une gestion des réseaux adaptée.....	20
ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DU PROJET	21
Permettre l'arrivée de nouveaux artisans et l'évolution de l'artisanat en place	23
Assurer une vision long terme du développement de la zone d'activités de Beaupuy	23
Accompagner le développement des activités agricoles et faciliter le développement des circuits-courts par des espaces adaptés.....	24
ORIENTATIONS CARTOGRAPHIEES DU BOURG.....	25
ORIENTATIONS CARTOGRAPHIEES DE LA COMMUNE	26

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 12 ans à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...] »

Le PADD de Mouilleron-le-Captif

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. **Il se décline selon 5 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.** Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

Débat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au Conseil Municipal du 19 décembre 2019.

1

AGIR SUR LA DEMOGRAPHIE PAR LA DIVERSIFICATION DU PARC RESIDENTIEL



Renouvellement urbain

Mixité générationnelle

Parcours résidentiel

Logements pour tous

AGIR SUR LA DEMOGRAPHIE PAR LA DIVERSIFICATION DU PARC RESIDENTIEL

Attractive, la commune de Mouilleron-le-Captif l'est.

Captive aussi, sans aucun doute, car les habitants y sont bien et souhaitent rester sur place !

Depuis les années 1960, la commune n'a cessé de développer l'urbanisation de son bourg et d'accueillir de jeunes ménages qui se sont ancrés sur le territoire, souvent en conservant la même maison, parfois en changeant de logement pour rejoindre un nouveau quartier de la commune.

Aujourd'hui, de nombreux paramètres ont évolué :

- le bourg s'est étendu. Désormais, les limites du « Mouilleron-rond » arrivent à plus d'un kilomètre du cœur de la ville. Car, avec environ 5000 habitants, Mouilleron est désormais une petite ville ;

- des évolutions sociétales, s'observent à l'échelle nationale et influent nécessairement les perspectives locales. Vieillesse globale de la population, augmentation des familles monoparentales, accroissement de la mobilité résidentielle (souhaitée ou non) au cours d'une vie, développement du modèle locatif choisi... De toutes ces évolutions, ce qu'il faut retenir c'est la fin d'un modèle unique de la famille avec enfant(s) qui conserve emplois et maison sur des décennies. Il faut voir l'avenir pluriel et multiple avec des besoins de logements eux aussi diversifiés ;

- l'évolution du parc de logements, couplée à l'augmentation du coût du foncier et de l'immobilier, a ces dernières années, davantage répondu à une demande d'une population plus âgée qu'à de jeunes ménages primo-accédant. Ces évolutions ont généré une baisse progressive des effectifs scolaires. Les dernières opérations immobilières ont toutefois permis une légère augmentation des effectifs.

Diversifier le parc résidentiel, actuellement composé de manière quasi exclusive de pavillons de grande taille en propriété, est donc une condition nécessaire pour s'adapter au monde de demain, retrouver l'accueil de jeunes ménages, et permettre aux Mouilleronnais actuels et futurs de vieillir dans un logement qui leur convienne.



Permettre et accompagner une production en densification et renouvellement urbain

Petite ville, Moulleron-le-Captif veut conserver ce qui participe à faire son charme : un bourg de proximité où les mobilités piétonnes sont agréables et faciles.

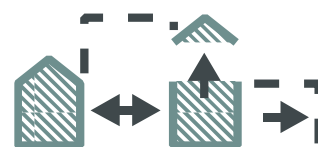
Aussi, produire sans étendre les limites de l'urbanisation du bourg est une manière de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Outre le caractère agréable de cette proximité, cela répond également à une nécessité pour les personnes les plus âgées ou celles à la mobilité réduite. Pour aller dans ce sens, plus de 15% de la production résidentielle s'effectuera en renouvellement urbain. Pour les commerces et services aussi c'est une nécessité, permettre leur accès à pied à de nouveaux habitants c'est assurer de nouveaux consommateurs et donc un maintien voire un développement de l'offre en place.

Produire des logements en densification et renouvellement urbain c'est assurer une offre différente de ce qui s'observe sur la commune, car on ne construit pas de la même manière sur un terrain « nu » et dans un tissu urbanisé. S'adapter au contexte existant amène donc de nouvelles « formes urbaines » qui répondent à d'autres demandes que le pavillon classique de grande taille.

A l'échelle du bourg, cette production passe à la fois par :

- une initiative communale, en identifiant les secteurs le plus pertinents pour faire l'objet d'opération de renouvellement urbain, pour leur proximité aux équipements et services en place. A ce titre, le cœur de bourg, le secteur de la Mollerie et la rue de la Roche-sur-Yon, sont particulièrement stratégiques. Ces opérations pourront s'effectuer en comblant des terrains non construits, parfois en adaptant des constructions existantes, voire même en démolissant pour reconstruire. Ces aménagements serviront à la fois à assurer une nouvelle production de logements mais aussi à mettre en œuvre des opérations qualitatives sur le plan urbain, architectural et paysager ;
- un accompagnement à l'initiative privée, en permettant la densification sur les parcelles des particuliers souhaitant, pour des raisons qui leur sont propres, participer à la production de logements sur la commune. Ce choix peut répondre à un intérêt financier (d'investissement dans un locatif ou de vente), un projet de vie (construire dans son jardin la maison de ses vieux jours) ou simplement à participer au projet communal en assurant une partie des logements diversifiés.

Enfin, produire des logements en densification et renouvellement urbain c'est assurer l'intérêt économique sur le long terme en optimisant les réseaux (eau, électricité, fibre optique, routes, transports en commun...) et préservant des sols agricoles et naturels qui participent à l'économie et à la qualité du cadre de vie communal.



« SOUTENIR LES
INITIATIVES PRIVÉES DE
DENSIFICATION DOUCE »

Assurer une production de petits logements adaptés aux ménages les plus sensibles

Produire autrement, dans le tissu déjà urbanisé ou, quand c'est nécessaire, en extension, c'est une manière de répondre aux besoins de tous pour assurer à la fois un accueil de population diversifié et permettre aux Mouilleronnais de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune sans être obligé de s'exiler. Que cela soit la conséquence d'un choix de vie (passer du locatif à la propriété, changer de maison après le départ des enfants, trouver un logement mieux adapté aux seniors...) ou d'une nécessité subie (séparation, perte d'autonomie, difficultés financières...) un parc résidentiel diversifié avec de petits logements permet de rester sur la commune au fur et à mesure du parcours résidentiel.

Produire autrement, c'est aussi une manière de « fluidifier » le parc immobilier et ainsi faciliter l'arrivée de nouveaux ménages sans produire de grands logements. En effet, de petits logements sont à la fois plus adaptés au modèle locatif où les gens restent moins longtemps et permettent de libérer de grands logements quand les personnes âgées souhaitent rejoindre une offre plus adaptée. En outre, il s'agit de favoriser la rotation des ménages, de permettre l'arrivée d'employés des entreprises mouilleronnaises et ainsi ne pas tomber dans la représentation d'une commune « dortoir ».

Alors que la commune connaît plus d'emplois que d'actifs, de nombreuses entreprises qui emploient des ouvriers voient l'absence de logements locatifs ou de petite taille comme un frein à l'arrivée de nouveaux collaborateurs. Assurer une production de petits logements, c'est donc également participer au développement économique des entreprises mouilleronnaises.

Afin d'assurer une production fortement diversifiée tout en maintenant une offre conventionnelle et assurer la stabilité des effectifs scolaires, le projet anticipe environ 50 logements par an en moyenne.

Programmer plus de 30% de logements sociaux sur l'offre nouvelle

Progressivement, l'augmentation des coûts immobilier et du foncier et la faible part de locatif a rendu difficile l'arrivée sur la commune des ménages les plus modestes. La revente d'une partie de l'immobilier locatif privé défiscalisant, réalisé dans les années 2000-2010, très présent sur la commune, a fait baisser l'offre locative. Si la production sociale a toujours été présente sur la commune, un développement plus soutenu apparaît aujourd'hui nécessaire. Outre, les obligations réglementaires qui s'impose à la commune, en tant que polarité de l'agglomération yonnaise, il s'agit de préserver la mixité sociale et générationnelle de la commune.

Il semble important de souligner que la mixité, doit être également urbaine et spatiale, toujours dans l'optique d'offrir une diversité dans le parc résidentiel, tant privé que public. Loin des clichés des années

Combien d'habitants en 2030 ?

Faire évoluer nombre d'habitants n'est pas un objectif en soi.

Il n'y a pas d'orientation démographique à proprement parler mais plutôt des leviers opérationnels pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement de jeunes ménages.

Il est toutefois important d'anticiper l'évolution probable du nombre d'habitant afin de bien organiser les équipements et services en conséquence.

Pour Moulleron-le-Captif, cela correspond à une population de l'ordre de **5 500 à 6 000 habitants en 2030**. Pour rappel la commune compte 4 946 habitants en 2018.

Une projection de l'ordre de 50 logements par an jusqu'en 2032.



« FACILITER LE
RENOUVELLEMENT DANS
LE PARC IMMOBILIER »

d'après-guerre, la production sociale est aujourd'hui souvent à la pointe d'une production à l'architecture qualitative et à l'intégration paysagère travaillée. Une attention particulière sera portée à l'insertion des futures opérations dans les milieux habités existants.

Travailler l'exemplarité d'une offre immobilière plus dense notamment du point de vue intégration paysagère

Outre les implantations anciennes, l'essentiel des maisons mouilleronnaises se caractérise par du plain-pied non mitoyen. La relative absence de constructions à étage à deux conséquences :

- les constructions à étage peuvent avoir des incidences sur les constructions voisines (vis-à-vis, ombres portées, conflits...);
- contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, la densité bâtie au sol est très forte et laisse très peu de place en pleine terre, notamment dans les dernières opérations immobilières (faibles espaces jardinés, imperméabilisation...)

Il apparaît complexe et peu souhaitable de densifier le modèle pavillonnaire. Il est nécessaire de penser un développement différemment : assurer à la fois une production au « cas par cas », de la couture urbaine, et rechercher l'exemplarité dans la production.

L'exemplarité s'explique par une production qui ne doit pas dénaturer l'identité communale. Identité qui n'est forcément un pavillon de plain-pied mais bien la qualité du cadre de vie ! L'exemplarité s'explique aussi dans le fait de « montrer l'exemple » :

- afin de prouver que plus dense peut aussi être plus qualitatif, plus végétal, encore plus agréable à vivre ;
- afin de donner des idées, tant aux professionnels de la construction qu'aux particuliers propriétaires fonciers ;
- afin de veiller à avoir une attention particulière sur les enjeux énergétiques tant dans la production d'énergies renouvelables que dans la faible consommation.

Outre la densification du tissu existant, deux secteurs d'extension du bourg s'afficheront comme porteur d'un urbanisme exemplaire :

- Le secteur de la Grimoire au sud-ouest du bourg, dont l'aménagement a été pensé il y a plus d'une dizaine d'années nécessite désormais d'intégrer de nouvelles ambitions, relatives au contexte économique, social législatif et réglementaire qui a fortement évolué depuis.
- La rue de Beaupuy est fortement stratégique de par la connexion qu'elle constitue avec les multiples fonctions du site, notamment économique. Nouvelle entrée du bourg, marquée aujourd'hui par un bocage qualitatif, ce nouveau quartier devra s'afficher comme vitrine de la nouvelle production de logements.

Dans les secteurs d'extension, la densité résidentielle sera supérieure à 18 logements par hectare pour chacune des opérations.



« TRAVAILLER UN
URBANISME PAYSAGER »

2

VALORISER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE... ET LA QUALITE DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL



espaces agro-naturels

nature en ville

plateau agricole

biodiversité

ressource en eau

VALORISER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE... ET LA QUALITE DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Son cadre de vie, c'est ce qui caractérise le plus Mouilleron-le-Captif.

En axant son développement sur le bourg, la commune a su préserver la qualité de son espace rural par une faible pression foncière, des conflits d'usages limités et une absence de mitage des terres agricoles.

En parallèle, les aménagements de l'espaces public ont toujours laissé une place importante à la végétalisation de l'espace public et notamment à la présence de l'arbre qui constitue en soi une caractéristique de l'identité mouilleronnaise.

Aujourd'hui, plus que jamais, dans un contexte mondial malmené sur les aspects environnementaux, la commune doit préserver ses acquis en adaptant son projet aux enjeux à venir :

- *une intégration du végétal au cœur des réflexions de l'aménagement ;*
- *un respect des ressources naturelles et de leur bonne gestion tant du point de vue consommation que valorisation ;*
- *une préservation de l'outil agricole pour en consolider les diverses facettes (paysagère, économique, vivrière...) et notamment la valorisation de la production locale par un accompagnement des circuits-très-courts.*

Aussi, la préservation du patrimoine naturel et des terres agricoles apparait être une composante incontournable d'un projet communal cohérent et équilibré. En effet, cela répond tant à des questions de qualité paysagère (et donc de préservation de l'identité communale) que de profiter des atouts de la nature (présence d'ombre et de fraîcheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO₂, la qualité de l'air...) et d'une production agricole de proximité (circuit-court et limitations des transports, production locale, réduction de la dépendance alimentaire...).



Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue

Plus que la richesse de la biodiversité, c'est la capacité de connexion entre différents milieux naturels qui participe au maintien d'écosystèmes viables et d'une diversité remarquable. Il ne s'agit pas uniquement de préserver les principaux réservoirs de biodiversité présents sur la commune, mais d'assurer un maillage essentiel entre eux.

A l'image de l'habitat pour l'espèce humaine, qui doit, comme évoqué dans la partie précédente répondre à une diversité de logements pour assurer une réponse adaptée, les milieux doivent également proposer une diversité d'habitats écologiques afin de répondre à la pluralité du monde animal et végétal.

Chaque espèce possède son propre mécanisme de mobilité et de développement, il ne s'agit donc pas de produire un modèle unique mais bien de valoriser la diversité des milieux qui composent les espaces agricoles et naturels.

A l'échelle de Mouilleron-le-Captif, les composantes de la trame verte et bleue sont les suivantes :

- Les boisements du château de Beaupuy et ceux de La Michelière, qui constituent des réservoirs principaux.
- La commune possède un patrimoine bocager important. Plusieurs secteurs se caractérisent par une forte densité bocagère. Ils sont identifiés comme des réservoirs bocagers mais constituent également le support de corridors terrestres.
- Les cours d'eau présents sur Mouilleron-le-Captif sont identifiés comme des réservoirs et corridors aquatiques secondaires, tout comme les zones humides présentes sur le territoire.

Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne

La biodiversité s'insère dans tous les interstices, c'est en partie sa force. A ce titre, les espaces urbanisés ne doivent pas être considérés comme des espaces « perdus pour la biodiversité ».

A l'image des espaces publics de Mouilleron, végétalisés et occupant une place importante au sein du bourg, la nature en ville participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Les étangs et le val d'Amboise, constitutifs de la trame verte et bleue de la commune en sont l'illustration.

Peut-être plus que par le passé, il sera nécessaire dans les années à venir de maintenir une place importante pour la végétation dans le bourg. La construction de nouveaux logements dans le tissu existant doit pouvoir s'effectuer en s'accompagnant d'une certaine forme de densification du végétal pour conserver des espaces de respiration afin de maintenir des masses arborées assurant, outre le rôle d'acteur de la biodiversité, une fonction de préservation des espaces intimes, en limitant les vis-à-vis.



« POUR UNE BIODIVERSITE
EPANOUIE »

Le rapport au sol est essentiel et pour préserver des espaces jardinés et de pleine terre une attention particulière sera portée à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis.

Concerné par l'Atlas des zones inondables, le développement, notamment résidentiel, devra pleinement intégrer le risque inondable en interdisant les constructions dans le lit majeur inondable et en veillant à assurer une attention particulière le long des cours d'eau traversant le bourg.

Dans la logique de la trame verte et bleue de l'espace rural, le tissu urbanisé ne doit pas se réinventer en opposition avec ses franges agricoles et naturelles mais bien en complémentarité. Là encore, il s'agit de favoriser le maillage de milieux variés mais aussi de profiter des qualités du paysage naturel comme espace de respiration des logements attenants. Pour accompagner l'entrée dans le bourg et souligner une transition douce de l'urbain à la campagne, et inversement, des portes végétales seront identifiées et aménagées. Ces portes s'appuient en partie sur les entrées routières mais aussi sur les cours d'eaux qui traversent le bourg.

Au-delà du principe de maintenir la place du végétal, le projet communal doit pouvoir également être le support d'opérations de renaturation afin de réintroduire du végétal là où il a été supprimé et où il serait pertinent.

Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace

La modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels est la suite logique des orientations précédentes. Le projet communal prévoit donc la réduction de la consommation foncière par rapport aux dynamiques passées mais aussi par rapport au précédent PLU.

Ainsi, sur les 12 prochaines années, le présent projet vise à s'assurer que **la consommation d'espaces agricoles et naturels sera limitée à 3 hectares par an en moyenne**, soit inférieure à 36 hectares. Dans une logique de préservation des espaces agricoles et naturels du mitage, l'étalement urbain s'effectuera, le cas échéant, uniquement en continuité des espaces urbanisés du bourg et du secteur de Beaupuy.

La limitation de l'étalement urbain passe également par le fait d'assurer pour la production résidentielle **une densité moyenne communale supérieure à 24 logements à l'hectare**. Cette moyenne se mesurera sur l'ensemble des futures opérations à vocation principale d'habitat à l'échelle de la commune pour favoriser une diversité des tissus et une mixité des programmes.

Dans le même temps, il s'agit de permettre le développement de l'agriculture dans l'espace rural, et la préservation du patrimoine associé. L'évolution des constructions au sein des hameaux de l'espace rural s'intégrera dans cette démarche, dans la mesure où elle ne constitue pas une extension urbaine.



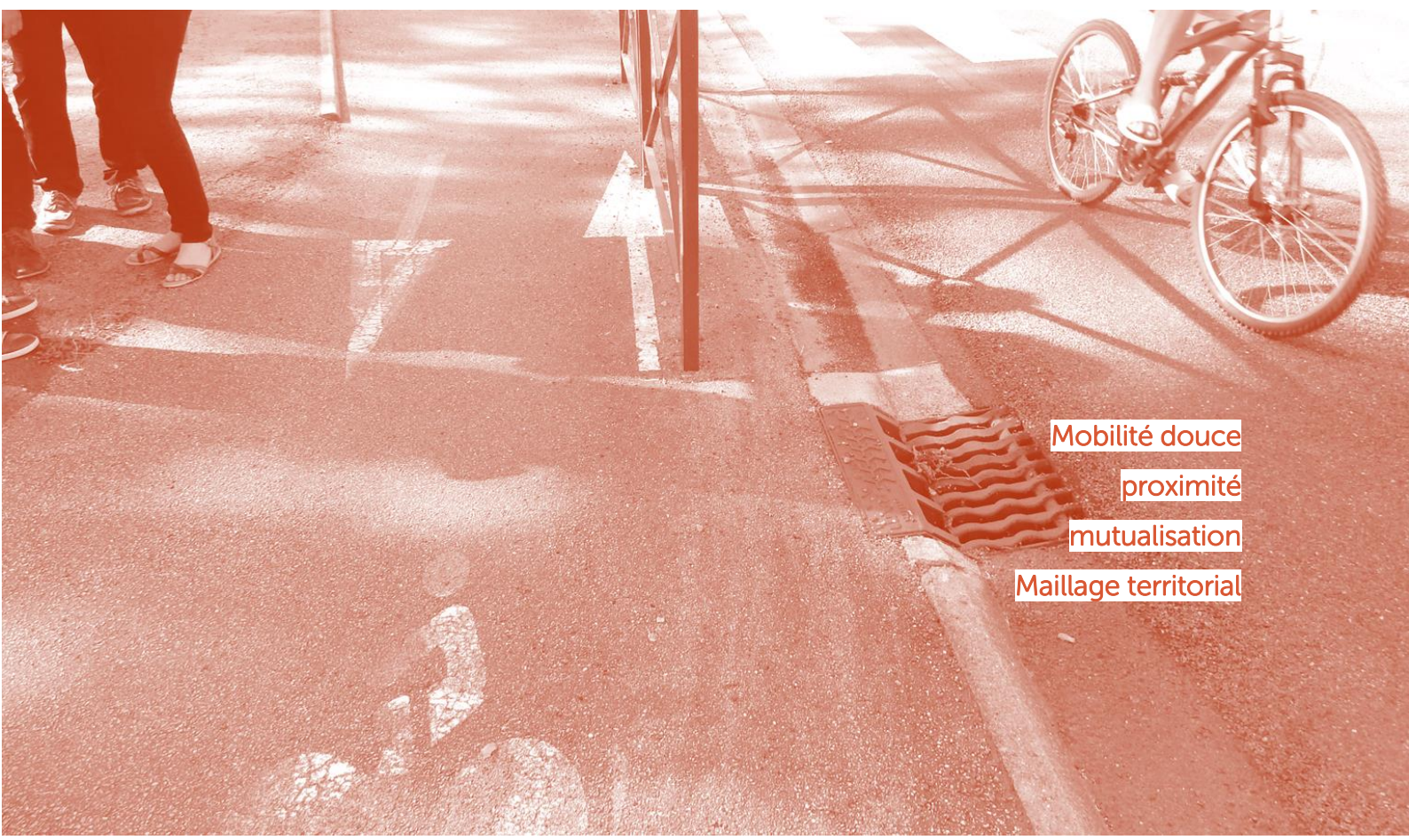
**« CONNECTER LE BOURG
ET SA CAMPAGNE »**



**« ASSURER UNE
CONSOMMATION
FONCIERE LIMITEE A
3 HECTARES PAR AN »**

3

PENSER LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE POUR LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE



Mobilité douce

proximité

mutualisation

Maillage territorial

PENSER LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE POUR LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE

Mouilleron-le-Captif s'illustre comme une commune de proximité, accessible.

De par sa structuration, avoir assuré un développement en continuité du bourg, de proche en proche, permet pour l'essentiel des habitants de rejoindre le cœur de ville à pied !

D'un point de vue géographique, la commune, limitrophe de la Roche-sur-Yon, est à la fois le bourg le plus proche du cœur de l'agglomération mais aussi celui directement connecté avec le continuum urbanisé de la ville centre, par la zone d'activités de Beaupuy.

Toutes les conditions d'une mobilité facile et rapide sont donc réunies. Pourtant, l'usage individuel de la voiture reste la norme sur la commune (91% des déplacements domicile-travail). Plusieurs clés de compréhension permettent d'expliquer cette situation :

- *Malgré le fort taux de concentration de l'emploi sur la commune, il y a une déconnexion entre emplois et actifs (seulement 18% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune). Les actifs mouilleronnais vont travailler à la Roche-sur-Yon et les salariés mouilleronnais habitent en périphérie. Diversifier le parc résidentiel facilitera l'arrivée d'actifs travaillant déjà sur la commune ;*
- *Malgré la proximité entre le bourg de Mouilleron-le-Captif et la zone d'activités de Beaupuy, il n'y a pas de piste cyclable balisée. Comme dans beaucoup d'autres domaines, il est important d'enrichir les infrastructures pour développer la pratique ;*
- *Les transports en commun permettent de rejoindre le cœur de la Roche-sur-Yon, mais le cadencement reste limité pour tous les déplacements en dehors des heures de pointe « classiques ». Plus il y aura de personnes à habiter près des arrêts et à avoir accès aux transports en commun, plus le renforcement d'un cadencement sera pertinent.*

Rester un territoire de proximité, tel est l'objectif. Pour y parvenir, il s'agit de penser ses connexions en conséquence et de se projeter vers de nouvelles mobilités. Non pas pour changer les habitudes du jour au lendemain, mais pour offrir des alternatives réellement efficaces aux habitants actuels et surtout futurs qui souhaiteraient en saisir l'opportunité.



**UN RESEAU DE VOIES
DOUCES PARTICULIEREMENT
DEVELOPPE**

**91% DES DEPLACEMENTS
DOMICILE-TRAVAIL EN
VOITURE**

Assurer un maillage complet des mobilités douces du bourg

Les cheminements doux sont déjà présents dans le bourg. Ils ont été réalisés au fil des opérations immobilières et assurent une présence d'espaces publics de qualité, dans lesquels il est agréable de déambuler.

Leur présence est toutefois différente en fonction des quartiers. Si le quartier des étangs est très bien desservi, c'est moins le cas dans certains secteurs plus anciens. Les traitements peuvent varier, les types de structures ou de fonctionnement de ces liaisons douces sont multiples mais c'est la place donnée qui compte, la hiérarchisation des voies et des modes de déplacements.

Dans une optique d'assurer une sécurisation complète des déplacements et de les rendre adaptés à tous, il est important de garantir, ou tout du moins d'anticiper, le maillage complet entre les cheminements existants.

De même, dans les nouvelles opérations, qu'elles soient en renouvellement urbain ou en extension, la place du piéton et des vélos devra être pensée comme prioritaire par rapport à celle de la voiture. Les liaisons douces seront reliées à l'existant, tout en conservant un caractère « agréable » indispensable à leur bon fonctionnement.

En parallèle, la place de la voiture dans l'espace public devra être repensée afin d'être minimisée et mieux intégrée. Cela pourra notamment se traduire par l'optimisation des stationnements par une recherche de mutualisation entre différents usages.

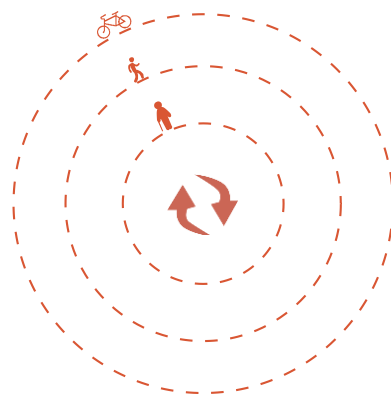
Assurer des connexions douces structurantes et adaptées vers la Roche-sur-Yon

Axe stratégique du développement communal dans les décennies à venir, la connexion entre le bourg et le secteur de Beaupuy doit pouvoir répondre à l'ensemble des usages actuels et futurs.

Beaupuy, c'est premièrement un parc et espace de respiration, de promenade, mais aussi un lieu festif, de rencontres et de culture. C'est également une zone d'activités qui constitue un pôle d'emploi pour de nombreux actifs locaux mais aussi un lieu de services, de loisirs, de commerces et d'intérêt pour l'ensemble de la population. C'est l'accueil temporaire de nombreux résidents ou visiteurs à travers l'hébergement hôtelier et la présence du Vendéspace.

Connecter le bourg et Beaupuy par un axe doux efficace, c'est réduire la dépendance à l'automobile pour de nombreux usagers qui empruntent quotidiennement cette liaison. Une telle infrastructure dans un espace qualitatif et agréable tel que celui de Beaupuy, c'est aussi une invitation à déambuler tant pour les mouilleronnais que pour les visiteurs ou travailleurs de la zone économique.

Autre entrée stratégique vers la ville de la Roche-sur-Yon, le secteur des Terres Noires est un pôle d'équipements incontournable de l'agglomération. Situé à moins de 3 km du bourg de Mouilleron-le-



**« ASSURER UNE
PROXIMITE POUR TOUS »**



**« D'ABORD PROPOSER
LES INFRASTRUCTURES,
ENSUITE SEULEMENT
DES CHANGEMENTS
MODAUX SERONT
POSSIBLES »**

Captif, soit autant qu'avec la place Napoléon, un accès en mobilité douce serait pertinent. L'arrivée du Lycée privé Saint-François d'assises vient renforcer l'intérêt de la zone. Si la D2 est l'axe routier le plus court, il existe des connexions plus adaptées au vélo, rejoignant notamment la voie verte reliant Aizenay à la Roche-sur-Yon et qui traverse la commune. Un renforcement des aménagements cyclables sur cet axe apparaît des plus opportuns.

Favoriser l'usage des transports en commun par un développement de nouveaux logements à proximité des axes existants ou potentiels

Dans les enjeux relatifs à la production de logements diversifiés dans le tissu urbain existant, il a été mis en avant que les ménages concernés sont prioritairement soit des personnes âgées, soit des ménages aux revenus modestes. La recherche d'alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture est essentielle pour limiter les déplacements difficilement remplaçables par les modes doux (notamment vers la Roche-sur-Yon). Et pour ces ménages sensibles, l'enjeu est d'autant plus important du fait du coût que cela représente ou de l'impossibilité d'utiliser un véhicule motorisé tout simplement

Plus qu'une réponse à des problématiques actuelles, la mobilité est surtout au cœur des grandes réflexions sur le devenir des milieux urbains. Et s'il est difficile de se projeter sur ce que sera ou devra être le mode de déplacement de demain, il est essentiel de faciliter les alternatives au modèle dominant de la voiture.

Dans une optique de limitation des gaz à effet de serre mais aussi plus globalement de consommation énergétique, la mutualisation des transports semble indispensable. L'accessibilité aux transports en commun et aux axes doux devra être privilégiée dans les futures opérations, aussi bien en densification qu'en secteur de développement. L'aménagement d'un nouveau quartier rue de Beaupuy s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

L'enjeu de l'accessibilité de la commune par le biais d'alternatives à la voiture devra s'amplifier en priorisant les espaces stratégiques à proximité des arrêts de transports collectifs et des voies sécurisées de déplacements doux.

En tant que pôle d'emploi captant de nombreux actifs extérieurs au territoire qui doivent pour beaucoup traverser le bourg de Moulleron quotidiennement, une attention particulière sera également portée sur les connexions avec les bourgs voisins et les possibilités d'accompagner des pratiques de covoiturage.



« REDUIRE L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE, NOTAMMENT POUR ALLER AU TRAVAIL »

4

CONFORTER LE CŒUR DE VILLE ET UN CADRE ADAPTE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

commerces

service à la population

vitalité et convivialité

esprit village



CONFORTER LE CŒUR DE VILLE ET UN CADRE ADAPTE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

Ville de 5000 habitants, Mouilleron-le-Captif a conservé un cœur de bourg de grand village.

Toutefois, quand bien même il n'est pas suffisamment dimensionné ou possède une lisibilité relative en comparaison de villes « similaires », le cœur de Mouilleron-le-Captif dispose des principaux commerces et services de proximité, nécessaires dans une commune attractive de l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

En complément, la commune dispose d'un très bon niveau d'équipements tant socio-culturel que sportif, administratif ou scolaire.

Continuer à accueillir des habitants et assurer une proximité avec l'ensemble des commerces et services nécessite de faire évoluer le cœur de bourg tel qu'il est aujourd'hui, pour lui permettre de s'agrandir. Le contexte et le fonctionnement de ce site nécessite un regard particulier :

- *S'intégrer à l'architecture essentiellement pavillonnaire et de plain-pied, et au-delà la place de la Marelle. La ville telle qu'elle est aujourd'hui s'est développée très rapidement, en une soixantaine d'année. Il y a eu peu d'opérations de renouvellement urbain depuis.*
- *Gommer la « relative » déconnexion entre les deux pôles commerciaux et de services du cœur de bourg (la Marelle d'une part et le place des Oiseaux d'autre part) ;*
- *Renforcer le rôle de « place du village » sans consolider le rôle de carrefour viaire et la prédominance de la voiture.*

Ce qui participe à faire ville, c'est la mixité fonctionnelle. Dans un cœur il y a à la fois des équipements, commerces et services, des activités mais aussi, et peut-être avant tout, des logements ! Conforter le cœur de bourg, c'est donc faire sens avec l'ensemble des grandes orientations du projet (densifier en produisant de petits logements à proximité des équipements et services, favorisant une mobilité douce et une fréquentation des transports en commun, tout en préservant les espaces naturels et agricoles).



Permettre un développement commercial et de services dans la centralité et accompagner le maintien de l'offre existante

L'offre commerciale et de services est bien pourvue sur la commune. Contrairement à de nombreux espaces périurbains, il n'y a pas de vacance. Ce qui est positif mais souligne également que les possibilités d'implantation sont limitées pour de nouveaux commerçants.

Aussi, en complément des terrains déjà identifiés sur la place des oiseaux, de nouveaux emplacements pourraient être imaginés pour les décennies à venir. Il s'agirait de permettre de nouvelles implantations, sans forcément les imposer, de contribuer à créer des parcours marchands plus importants, plus diversifiés

En identifiant clairement les secteurs où les activités commerciales sont souhaitées, le règlement pourra favoriser l'arrivée de nouveaux établissements (anticiper une hauteur sous plafond suffisante en rez-de-chaussée, imaginer les flux piétons et routiers associés...).

En complément, pour assurer le maintien de l'offre existante, il est également possible d'interdire le changement de destination des commerces et artisans de détail qui sont implantés dans le cœur de bourg mais aussi sur le pôle du Calme. L'objectif est de maintenir les sites en places et de permettre le développement de nouvelles cellules sur des axes ou places prédéfinis.

En revanche, la concurrence ne doit pas se déporter ailleurs que dans le cœur de ville de Mouilleron. Seule la centralité actuelle doit permettre l'accueil de structures commerciales pour contribuer à son attractivité, à sa dynamique et asseoir son rôle de moteur de convivialité de la commune.

Assumer un statut de « petite ville » par une ou plusieurs opération(s) de renouvellement urbain de grande échelle

Dans l'optique de conforter le cœur de bourg et d'assurer une lisibilité à celui-ci, le projet vise l'émergence d'une grande opération urbaine assurant à la fois de la production résidentielle et des locaux adaptés à d'autres fonctions (équipements, services, bureaux, commerces...).

En parallèle, une telle opération de renouvellement de grande échelle permettrait d'apporter une réponse aux questions de circulation du bourg et renforçant la place du piéton en milieu urbain.

Tant dans une approche opérationnelle que dans le but d'une meilleure visibilité des structures marchandes, l'aménagement veillera à assurer une meilleure connexion entre la place de la Marelle d'une part et la place des Oiseaux d'autre part. L'objectif est de transformer un cœur de bourg commerçant en une centralité stratégique multi-équipée d'une petite ville de demain.



« AMENAGER UN CADRE FAVORABLE AU PARCOURS MARCHAND »



« ASSURER UNE MIXITE FONCTIONNELLE AU CŒUR DU BOURG »

Anticiper de futurs équipements communaux (salle associative...) et une gestion des réseaux adaptée

Bien équipée, la commune n'a pas forcément vocation à accueillir de nouveaux grands équipements mais plutôt à entretenir et rénover le parc immobilier existant. Dans la continuité de la restructuration de la ville sur elle-même, les infrastructures devront se moderniser et permettront de répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

La commune doit anticiper l'avenir et donc imaginer les nouveaux besoins et l'évolution des modes de vies. Aussi, il sera important de prévoir des espaces adaptables, mutables, qui pourront évoluer au fil des usages. Ceux-ci pourraient, par exemple, servir dans les prochaines années aux associations et éventuellement muter en fonction des besoins.

Pour garantir la capacité d'accueil de la commune, les équipements de gestion des ressources devront être calibré en prenant en compte les futurs habitants et futures activités de la commune. Le traitement des eaux pluviales, des eaux usées ou encore des déchets devra être garanti.

Dans ce cadre, la programmation des équipements est cadencée avec celle de l'accroissement démographique et de l'attractivité économique. Les équipements sont réfléchis pour répondre aux besoins anticipés et nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

La bonne gestion des réseaux (hydrauliques, énergétiques, de communication...) passera par la recherche d'une efficacité des aménagements en vue de limiter les besoins de recourir aux réseaux quand c'est possible (gestion des eaux pluviales par exemple) et de les optimiser dans tous les cas.

L'assainissement des eaux usées, prévue par une augmentation dans les années à venir des capacités épuratoires fera notamment l'objet d'une attention particulière. Les services intercommunaux assurent la bonne gestion de la capacité d'accueil sur le territoire communal.



« FAVORISER
ADAPTABILITÉ,
MODULARITÉ ET
OPTIMISATION »

5

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DU PROJET

Développement économique

Industrie

Artisanat de proximité

Mixité fonctionnelle



ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DU PROJET

Mouilleron-le-Captif est un pôle économique important. La commune accueille de nombreuses entreprises, de l'échelle internationale à l'échelle locale.

Les principaux sites économiques sont la zone d'activités de Beaupuy, le site touristique de Beaupuy (château, parc et Vendéspace), la zone artisanale de Saint-Eloi, le centre-ville et l'ensemble de l'espace rural pour les activités agricoles.

A la fois au regard des demandes actuelles et des objectifs de développement des prochaines années, c'est surtout le besoin d'une offre foncière ou immobilière artisanale complémentaire qui se fait le plus ressentir à l'échelle locale.

Le développement économique est d'initiative privée, pour autant, c'est l'orientation du PLU qui lui donnera un cadre et une capacité. Penser les activités comme partie prenante d'un aménagement durable du territoire, cela passe par :

- *Une réflexion sur les interactions entre emplois et nouveaux actifs, à la fois en matière de logement, de mobilité, mais aussi de consommation associée et de synergie ;*
- *Une recherche de priorisation d'une économie nécessaire aux besoins des habitants, notamment au regard des services qu'elle peut apporter ;*
- *Une sobriété foncière au même titre que les efforts recherchés pour la vocation résidentielle et une recherche d'optimisation des secteurs existants. Du point de vue réglementaire, il s'agit aussi de répondre aux besoins des habitants et des entreprises existantes sans pénaliser la « capacité d'accueil » du territoire.*

Dans une approche à la fois communale et supra-territoriale, le PLU visera à valoriser les atouts économiques en les intégrant au projet global.



Permettre l'arrivée de nouveaux artisans et l'évolution de l'artisanat en place

La zone artisanale de Saint-Eloi est attractive. Elle arrive à saturation et sa future extension fait déjà l'objet de nombreuses demandes. La situation géographique de la commune, son dynamisme et la présence d'un tissu économique diversifié sont autant de vecteurs d'une forte sollicitation d'implantation visant à conforter l'exploitation d'artisans locaux et favoriser de nouvelles activités.

La densification des espaces existants pourra être favorisée par le projet, mais il apparaît nécessaire d'anticiper un développement de nouvelles surfaces pour répondre à une croissance économique.

A l'image des quartiers résidentiels, l'aménagement d'un tel secteur devra tenir compte de l'ensemble des orientations du projet en plus d'une fonctionnalité adaptée (optimisation foncière, qualité paysagère, place du végétal, mobilités douces...).

Le développement des zones de proximité et en milieu urbain est nécessaire pour continuer à diversifier les économies du territoire. Elle devra répondre à une demande locale et de proximité pour s'insérer dans un tissu mixte et tolérable avec des espaces plus résidentiels.

Assurer une vision long terme du développement de la zone d'activités de Beaupuy

En complémentarité des espaces économiques mixtes de proximité, la commune de Mouilleron-le-Captif accueille un site stratégique d'envergure supra-communale.

La zone d'activités de Beaupuy, s'intègre dans une continuité urbaine qui dépasse largement la commune. Les entreprises qui s'y trouvent possèdent un fonctionnement, un rayonnement et une logistique d'échelle départementale voire nationale et internationale.

Aussi, le développement de la zone sur l'emprise communale est davantage lié aux besoins et aux objectifs de l'agglomération de la Roche-sur-Yon, qui en est le gestionnaire, qu'à ceux de Mouilleron-le-Captif.

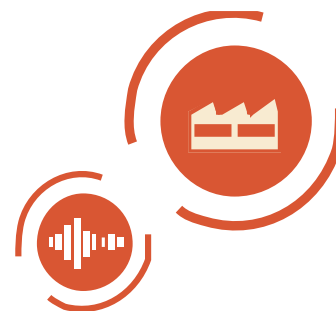
Dans un contexte économique à la conjuncture incertaine, il est important de se projeter sur l'avenir de cette zone.

Anticiper un développement de la zone de Beaupuy, à court, moyen et long terme c'est en premier lieu permettre et favoriser l'évolution de la zone d'activités pour faciliter l'implantation de nouvelles entreprises et l'évolution ou la mutation de celles en place.

Sur le long terme, le projet vise à intégrer une réflexion qui garantisse une optimisation des usages, permette une adaptabilité de la zone en fonction des différentes orientations qui pourraient lui être donnée et limite les consommations foncières.



« POURSUIVRE LA
DYNAMIQUE ARTISANALE
LOCALE »



« ANTICIPER UNE
STRATEGIE ECONOMIQUE
A L'ECHELLE DE
L'AGGLOMERATION »

L'objectif est de conserver un site stratégique d'emploi, entre le cœur d'agglomération et le bourg de Mouilleron, accessible par ses axes majeurs, notamment la D763. Autour de ce site, les voies, le stationnement et aussi les liaisons douces doivent s'organiser pour faciliter son fonctionnement. Les connexions avec des sites complémentaires comme le Vendéspace ou encore le site du Château du Beupuy devront être renforcées.

Accompagner le développement des activités agricoles et faciliter le développement des circuits-courts par des espaces adaptés.

En veillant à limiter la consommation foncière et à la contenir à la continuité du bourg et du secteur de Beupuy, l'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en place.

Les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compromettre ces déplacements.

Une attention particulière sera portée sur les franges des espaces urbains à proximité des exploitations agricoles pour en limiter les conflits. A ce titre, la reconquête des friches agricoles pourra être recherchée, en vue notamment d'encourager des projets de proximité (maraichage, jardins potagers) à l'interface avec les espaces urbanisés.

Au-delà des activités de ventes à la ferme, les conditions d'une diversification des activités agricoles seront accompagnées par le projet. A ce titre entre-autres, les bâtiments dans l'espace agricole et naturel susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.






**« RENFORCER LE LIEN
AU TERRITOIRE
PAR LA VALORISATION
DES PRATIQUES
AGRICOLES »**

ORIENTATIONS CARTOGRAPHIQUES DU BOURG






AGIR SUR LA DEMOGRAPHIE PAR LA DIVERSIFICATION DU PARC RESIDENTIEL

-  Accompagner une production diversifiée de nouveaux logements dans le tissu existant avec notamment des petits logements et du locatif social
-  Assurer des opérations de renouvellement urbain en cœur de bourg et sur les secteurs stratégiques de la Mollerie et de la route de la Roche-sur-Yon
-  Permettre aux porteurs de projet la réalisation d'opérations de densification douce (localisation non ciblée)


VALORISER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE... ET LA QUALITE DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

-  Retravailler la ZAC de la Grimoire pour favoriser une meilleure maîtrise foncière
-  Orienter un développement futur rue de Beauputy pour assurer une intensification de cet axe stratégique
-  Anticiper un potentiel développement de la zone économique de Beauputy à l'ouest de la voie ferrée

PENSER LES CONNEXIONS DU TERRITOIRE POUR LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE

-  Connecter les liaisons douces existantes au cœur et en frange du bourg
-  Assurer des connexion douces efficaces vers les sites de Beauputy et des Terres Noires
-  Intensifier les usages de la connexion entre le bourg et le site de Beauputy et anticiper un développement des transports collectifs

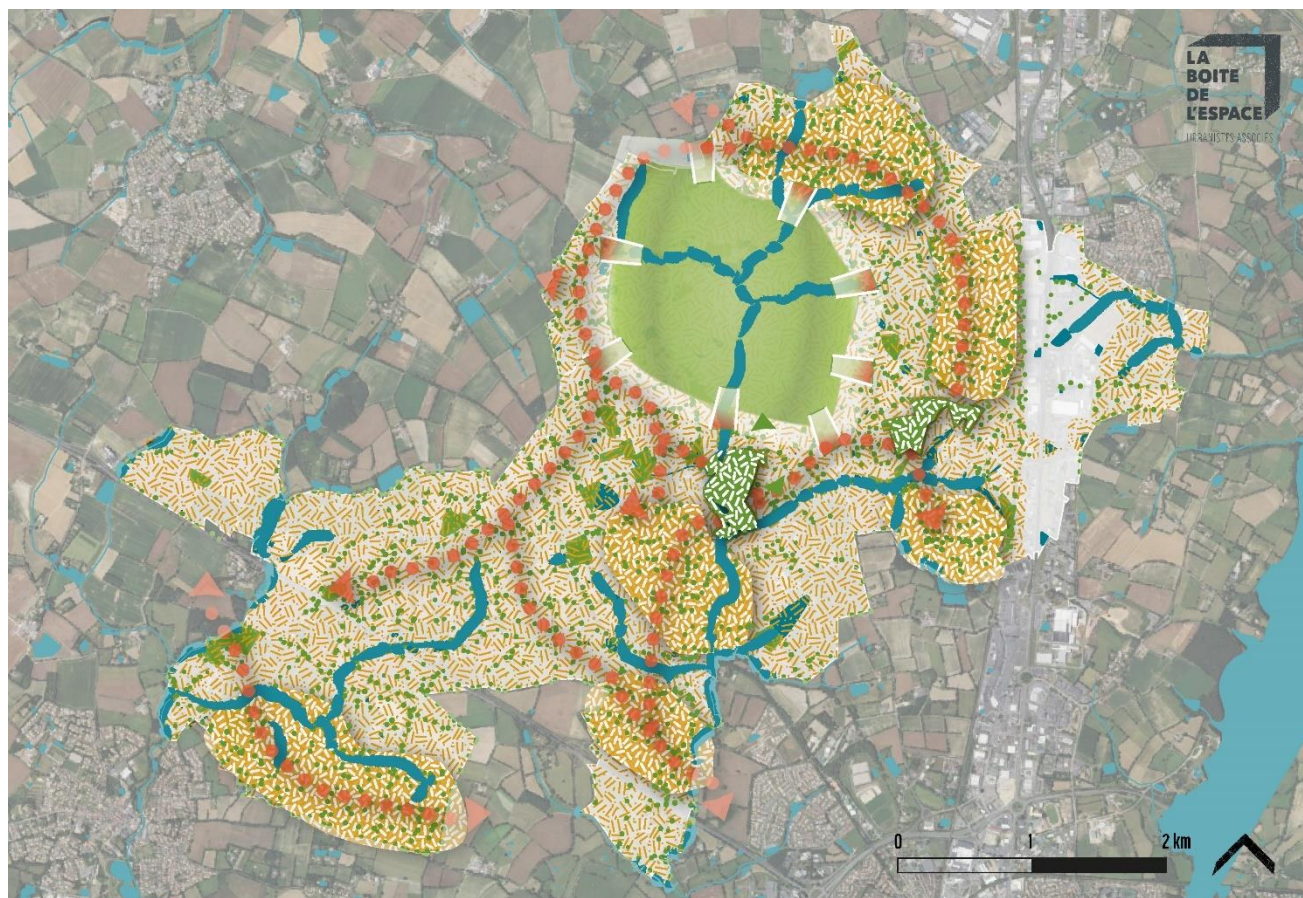
CONFORTER LE CŒUR DE VILLE ET UN CADRE ADAPTE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

-  Accompagner le maintien et le développement des commerces et services en place

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DU PROJET





-  Assurer une vision long terme du développement de la zone d'activités de Beauputy (économie et loisirs / culture)
-  Permettre l'arrivée de nouveaux artisans et l'évolution de l'artisanat en place
-  Faciliter le développement des circuits-courts par l'aménagement de secteurs adaptés (localisation non ciblée)

ORIENTATIONS CARTOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE





VALORISER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE ET LA QUALITE DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue

-  Préserver les habitats écologiques des réservoirs de biodiversité principaux
-  Conforter la place du bocage dans les réservoirs de biodiversité complémentaires
-  Ménager les corridors aquatiques et leurs abords
-  Connecter les réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques

Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne

-  Assurer une connexion bourg-campagne et valoriser les entrées du bourg par des portes végétales
-  Renforcer la place du végétal dans le bourg de Mouilleron-le Captif

Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace

-  Conforter le rôle économique, paysager et structurant de l'agriculture en permettant le développement agricole et maîtrisant l'artificialisation