

Département de la Vendée

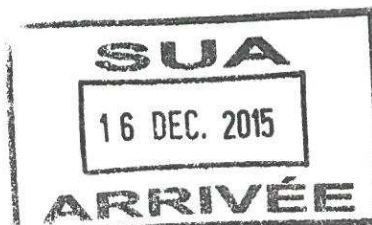


**MAIRIE DE
VOUILLE LES MARAIS**

85450

Tél. : 02 51 52 55 04

Fax : 02 51 52 51 27



Envoyé en préfecture le 23/02/2015
Reçu en préfecture le 23/02/2015
Affiché le 26/02/15

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 10 FEVRIER 2015

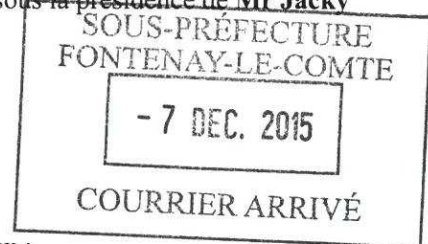
L'an deux mil quinze, le dix février à 20 heures trente, le Conseil Municipal de la commune, convoqué régulièrement, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de **Mr Jacky MOTHAI**s, Maire.

Date de la convocation : 03/02/2015

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 13

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres qui ont pris part à la délibération : 11



Etaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

PHELIPEAU Yveline, PARRA Miguel, PELLETIER Robert, DEFAYE Benoit, SAUVAITRE Anthony, NEAU Aldo, RENAUD Karine, MARTINEAU Joseph, LEMAIGRE Ludovic.

Etaient excusés Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

DUTHOIT Marjorie a donné pouvoir à PARRA Miguel, ADAM Anne-Valérie et GARREAU Yves.

Le Conseil Municipal a choisi pour Secrétaire de séance Monsieur MARTINEAU Joseph.

OBJET : D160 – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal,

VU la loi n° 2000.1208 du 13 Décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

VU la loi n°2003.590 du 2 Juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 121-4, L.123-13-1 et L.123-13-3 dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 5 janvier 2012,

VU l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2014 engageant la procédure de modification simplifiée et fixant les modalités de mise à disposition au public du dossier,

VU la nature et les motifs des changements projetés par le dossier de modification simplifiée :

- de modifier l'article 13 des zones UA, UB, UC, 1AU qui verra la définition actuelle « toute opération d'ensemble devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant » devenir : « toute opération d'ensemble de 6 lots et plus devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant ».
- de se mettre en conformité avec la loi « ALUR » qui modifie l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une surface minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi l'article 5 pour les secteurs UA, UB, UC, 1AU, 1AUE et NH1 ainsi que l'article 14 pour les secteurs UA, UB, UC, 1AU, 1AU et NH deviennent sans objet.

VU la mise à disposition du dossier à la connaissance du public en date du 8 décembre 2014 au 8 janvier 2014,

VU l'absence d'observation,

Envoyé en préfecture le 23/02/2015
Reçu en préfecture le 23/02/2015
Affiché le

Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.123.13 alinéa 7 du code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré,

- décide d'approuver le dossier de modification simplifiée du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente,
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal,
- dit que conformément aux articles L 123.10 et R 123.25 du code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Vouillé les Marais et à la Préfecture, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée P.L.U. seront exécutoires dès la transmission au Préfet et après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal).

La présente délibération sera notifiée à M. le Préfet.

*Fait et délibéré en mairie, les jours, mois et an ci-dessus.
Au registre sont les signatures.*

Pour extrait conforme,

Vouillé-les-Marais, le 21/02/2015
Le Maire,
Jacky MOTHAIIS

Département de la Vendée

Commune de
VOUILLE LES MARAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Notice explicative

Élaboration du PLU approuvée le 18/07/2006

Modification n°1 approuvée le 02/07/2009

Modification simplifiée n°1 approuvée le 11/10/2010

Modification simplifiée n°2 approuvée le 18/03/2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date de ce jour

Le Maire, monsieur Jacky MOTHASIS



Edité le 09/12/2013

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

23 JUIL. 2014

COURRIER ARRIVÉ

Procédure

La commune de Vouillé-les-Marais doit mener une procédure de modification simplifiée de son PLU, selon les articles L 123-13 (7) et R 123-20-1 et 2 du Code de l'Urbanisme :

R 123-20-1

« La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L123-1. »

R 123-20-2

« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

La présente procédure de modification simplifiée concerne les alinéas a et e de l'article R 123-20-1

Motifs de la modification simplifiée

Modification de l'article 5 (caractéristiques des terrains)

Zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUe et Nh

Les accédants à la propriété cherchent de plus en plus des parcelles inférieures à 700m² pour des raisons économiques et pratiques.

Par ailleurs, l'augmentation démographique actuelle et à venir nécessite de densifier au mieux le centre bourg.

La surface minimum actuelle pour réaliser une construction neuve sera donc réduite de 20% dans les zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUe et Nh.

Rédaction actuelle pour la zone UA :

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 500 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

Rédaction après modification simplifiée :

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de **400 m²** pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

Rédaction actuelle pour la zone UB, UC, 1AU, 1AUe et Nh :

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

Rédaction après modification simplifiée :

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de **560 m²** pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Modification simplifiée n°1



	Approbation
PLU	18/07/2006
Modification n°1	2/07/2009
Modification simplifiée n°1	11 OCT. 2010

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE
EN DATE DE CE JOUR :

Le Maire



347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex
TEL : 05.49.77.32.76

Procédure

La commune de Vouillé les Marais doit mener une procédure de modification simplifiée de son PLU, selon les articles **L 123-13 (7) et R 123-20-1 et 2 du Code de l'urbanisme** :

R 123-20-1

« La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;*
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;*
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;*
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;*
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;*
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.*

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 . »

R 123-20-2

« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.»

La présente procédure de modification simplifiée concerne les alinéas a et e de l'article R 123-20-1.

Motifs de la modification simplifiée

1/ Modification de l'article 11 (Aspect des matériaux-toitures)

Art. R 123-20-1 (e) du Code de l'Urbanisme

Zones Ua, Ub, Uc, 1AU, 1AUe, N, Nh et A:

Actuellement, les équipements solaires en toiture ne sont pas explicitement autorisés. De même que d'autres systèmes qui permettraient l'utilisation d'énergies renouvelables. En conséquence, les autorisations d'installations de ce genre d'équipements en toitures sont refusées.

Les toits pouvant être végétalisés ou retenant les eaux pluviales (et notamment les toits terrasses) ne sont pas non plus autorisés puisque pour certaines zones, la toiture à deux pans est exigée : **zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh.**

Exemple de rédaction actuelle pour les zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh:

Article 11 – aspect extérieur

§II - ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l'identique.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels :
 - en zone protégée du monument historique, les tuiles à fond rond seront obligatoires,
 - en dehors du périmètre de protection, les tuiles canal tige de botte de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair) sont autorisées. Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique. A l'intérieur du périmètre de protection de l'église, les tuiles seront à l'identique ou à défaut, des tuiles à fond rond.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

- Les fenêtres de toit et les éléments vitrés seront autorisés.

2/ ERREUR MATERIELLE

Art. R 123-20-1 (a) du Code de l'Urbanisme

La modification n°1 approuvée le 2 juillet 2009 a notamment porté sur la modification de l'article 11 des zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh (§ IV – Clôtures).

Or, la correction n'as pas été faite dans le règlement pour la zone Uc, alors que cela était présenté dans la notice explicative

Rédaction actuelle Uc :

§ IV – CLOTURES

- **Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les clôtures seront réalisées dans les conditions suivantes :**
 - elles seront constituées par des haies vives de 1,50 m de hauteur maximum, composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage côté intérieur de couleur verte. Côté voie et emprise publique, il sera possible de poser une lisse en bois d'une hauteur maximum de 1 m.

Rédaction actuelle Ua, Ub, 1AU et Nh suite à la modification N°1 :

§ IV – CLOTURES

- Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets de **1,20 m** maximum, surmontés ou non par des grilles en serrurerie, des grillages ou par un dispositif à claire-voie.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

Traduction réglementaire

1/ Modification de l'article 11 (Aspect des matériaux-toitures)

Les équipements destinés à fournir de l'énergie à partir du soleil ou de toute autre source d'énergie renouvelable sont donc autorisés.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées partiellement dans les zones où la toiture à deux pans était obligatoire (zones Ub, Uc, 1AU et Nh).

Cette règle ne s'applique pas :

- ❖ pour la zone du centre-bourg Ua qui bénéficie d'un bâti traditionnel caractéristique des marais du sud vendée : conservation des toitures à deux pans.
- ❖ pour la zone d'activité 1AUe et les zones N (zone de loisirs notamment). Ces zones ne mentionnaient pas l'obligation de toiture à deux pans, elles ne sont donc pas concernées par cette nouvelle règle.
- ❖ pour les zones d'urbanisation future 2AU où l'article 11 n'est pas réglementé.

Pour les zones agricoles A, cette règle sur les toits terrasse s'applique seulement pour les constructions à usage d'habitation.

Le règlement est complété comme suit pour les zones Ub, Uc, 1AU et Nh:

Article 11 – aspect extérieur

§II - ASPECT DES MATERIAUX

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l'identique.**

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n'excèdent pas 30% de la toiture totale.

(...)

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Le règlement est complété comme suit pour la zone A:

Article 11 – aspect extérieur

§II - ASPECT DES MATERIAUX

(...)

Pour les constructions d'habitation, les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n'excedent pas 30% de la toiture totale.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Le règlement est complété comme suit pour la zone Ua, 1AUe et N :

Article 11 – aspect extérieur

§II - ASPECT DES MATERIAUX

(...)

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

2/ ERREUR MATERIELLE

Rédaction actuelle :

Article 11 UC – aspect extérieur

§ IV – CLOTURES

- **Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les clôtures seront réalisées dans les conditions suivantes :**
 - elles seront constituées par des haies vives de 1,50 m de hauteur maximum, composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage côté intérieur de couleur verte. Côté voie et emprise publique, il sera possible de poser une lisse en bois d'une hauteur maximum de 1 m.

Le règlement est modifié comme suit :

Article 11 UC – aspect extérieur

§ IV – CLOTURES

Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets de 1,20 m maximum, surmontés ou non par des grilles en serrurerie, des grillages ou par un dispositif à claire-voie.

- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

I Notice explicative

PLU	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/06/2003	18/07/2006
Modification n°1		02 JUIL. 2009
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 02 JUIL. 2009	Le Maire :	 LE MAIRE Jacky MOTHAISS

Edité le 01/07/2009

COURRIER ARRIVÉ le
29 JUIL. 2009
PRÉFECTURE

Table des matières

Procédure	2
Contexte communal	2
1. JUSTIFICATION	3
Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 5	4
Contexte	4
Justification	4
Incidence sur l'environnement.....	4
Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 11	5
Contexte	5
Justification	5
Incidence sur l'environnement.....	5
Zones 1AU, ARTICLE 2.....	6
Contexte	6
Justification	6
Incidence sur l'environnement.....	6
Identification de bâti agricole susceptible de changer de destination	7
Contexte	7
Justification	7
Incidence sur l'environnement.....	10
Retrait de la zone UC de serres agricoles.....	11
Contexte et justification	11
Incidence sur l'environnement.....	11
Création de l'emplacement réservé n°23	12
Contexte	12
Justification	12
Incidence sur l'environnement.....	13
Création de l'emplacement réservé n°24	13
Contexte	13
Justification	13
Incidence sur l'environnement.....	13
Suppression des emplacements réservés n°19, 20 et 21	14
Contexte	14
Justification	15
Incidence sur l'environnement.....	17
Modification de l'emplacement réservé n°8.....	17
Contexte	17
Justification	17
Incidence sur l'environnement.....	19
2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES.....	20
Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 5	21
Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 11	22
Zones 1AU, ARTICLE 2.....	23
Identification de bâti agricole susceptible de changer de destination	24
Retrait de la zone UC de serres agricoles.....	27
Création de l'emplacement réservé n°23	28
Création de l'emplacement réservé n°24	29
Suppression des emplacements réservés n°19, 20 et 21	30
Modification de l'emplacement réservé n°8.....	31
Modification de l'orientation d'aménagement.....	32
n°4a suite à la suppression de l'ER n°8	32

Procédure

Le dépôt de plusieurs permis ou déclarations préalables a fait apparaître la nécessité d'ajuster le PLU.

La procédure requise est celle de la modification du PLU, selon l'article **L 123-13 du Code de l'urbanisme** :

« 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.

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'Etablissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.;

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement ».

En effet, la procédure de modification peut être engagée car les changements portent sur :

- des articles du règlement,
- le passage en A de parcelles à vocation agricole, zonées UC auparavant,
- la modification ou la suppression d'emplacements réservés,
- l'identification de bâti en zone agricole susceptible de changer de destination,
- la modification d'une orientation d'aménagement.

Contexte communal

Depuis l'élaboration du PLU, approuvé le 18/07/2006, la situation communale a évolué :

ZONE 1AU1 des Grosses Terres :

- ✓ Viabilisation des lotissements des Grosses Terres Sud en 2008.
- ✓ Chantier en cours de l'EPHAD pour personnes âgées désorientées.

Au total, la zone 1 AU1 en cours d'aménagement ou aménagée représente environ 18% de la totalité de la zone 1AU1 (18 ha).

ZONE 1AUe de la zone artisanale:

Aménagement de l'extension de la zone artisanale : «Zone d'activités Le Pont Grenouille » en cours (Permis d'Aménager déposé en août 2008),

Total zone 1AUe = 10,38 ha dont 3,7 ha déjà urbanisés avant le PLU,

Total extension ZA Pont Grenouille = 2,92 ha.

Projets de l'année 2009 :

L'aménagement de la Route des Vignes pour la desserte et la viabilisation de la zone 1AU est en projet. Cependant, le remplissage des lotissements communaux (activités et habitations) va conditionner la capacité d'investissement de la commune pour les années 2009 et suivantes.

1. JUSTIFICATION

Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 5

Contexte

L'article 5 de ces articles émet des règles minimales de taille de terrain en raison de contraintes d'assainissement.

Exemple :

« *article 5 UA – caractéristiques des terrains :*

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 500 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel. »

Justification

Or, aucune dérogation n'est affichée pour des programmes plus denses à caractère social ou des lotissements.

Le caractère limitatif de cet article pourrait nuire à des projets de logements sociaux où la taille des terrains est souvent inférieure à 500 m² ou 700 m² par parcelle ou pour des opérations d'habitat groupé où les terrains sont plus petits. Ainsi, ce genre d'article nuit à la recherche d'une certaine densité compatible en zone urbaine.

Ainsi, la commune, sous la conduite d'Habitat Vendée, envisage la construction de 4 logements de plain-pied à destination de personnes âgées sur des parcelles d'environ 180 m². Ce genre d'initiative permet à des personnes autonomes de pouvoir quitter leur grand logements (souvent avec beaucoup de terrains à entretenir) tout en restant sur la commune, proche du bourg et de ses équipements. Elles libèrent ainsi leur logement et concourent au renouvellement démographique via l'habitat existant.

Incidence sur l'environnement

La possibilité de construire sur des terrains plus petits en cas d'opération d'aménagement va dans le sens d'une réduction de la consommation de l'espace naturel ou agricole. Cela concourt à une réduction des surfaces artificialisées par parcelle (car les équipements ou accès sont souvent mutualisés) et à une réduction des surfaces imperméabilisées car les logements réalisés sont de type F2/F3.

Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 11

Contexte

Le règlement autorise des murets uniquement jusqu'à 0,80 m de hauteur, ce qui est trop bas, notamment en cas d'animaux non attachés.

Par ailleurs, un paragraphe sur les clôtures en cas de lotissement est retiré. Le règlement de lotissement peut de toute façon être plus restrictif le cas échéant.

Justification

Des questions de sécurité, notamment au regard des chiens dont certains sont considérés comme dangereux, justifient la possibilité d'une hauteur de muret supérieure.

C'est pourquoi, il est souhaitable en façade sur rue, d'autoriser les murets jusqu'à 1,20 m de hauteur, avec possibilité d'un système à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur.

Incidence sur l'environnement

En matière de hauteur de murs en façade sur rue, autoriser jusqu'à 1,20 de hauteur ne contribue pas au cloisonnement social (ressenti à au-delà de 1,50 m) et offre une bonne perception du paysage urbain.

Il n'y a pas d'incidence environnementale négative.

Zones 1AU, ARTICLE 2

Contexte

En zone, 1AU, l'article 2 fait référence à des dispositions qui ne semblent pas conformes avec le code de l'urbanisme.

Justification

En effet, les schémas d'organisation de zone n'existent plus dans les Plans Locaux d'Urbanisme (voir modifications réglementaires).
De plus, les dispositions relatives à la desserte des réseaux ou à une délibération du Conseil Municipal ne semblent pas légales (voir modifications réglementaires).

Incidence sur l'environnement

Il n'y a pas d'incidence environnementale : il s'agit de modifications d'ordre juridique.

Identification de bâti agricole susceptible de changer de destination

Contexte

Les articles L123-3-1, R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme autorisent en zone A, le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Des constructions liées auparavant à l'activité agricole, sont zonées en A, au lieu-dit la Tublerie. Ce bâti présente un intérêt architectural lié au passé rural de la commune.

La modification vise à assurer que ce bâti ancien identifié en zone A, puisse évoluer, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Justification

Cela concerne actuellement quatre bâtiments, dont un jumelé.

En tout, quatre logements supplémentaires pourraient être disponibles pour accueillir des habitants sur la commune.

Il s'agit des parcelles n°124,128 et 138, section ZB et parcelle n°181, section G.

Il est rappelé que tout document d'urbanisme doit permettre d'assurer (article L 121-1 du Code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La réhabilitation ou l'extension de ces bâtiments permettrait de répondre à plusieurs préconisations :

Permettre un développement urbain maîtrisé (1°), répondre par des réhabilitations à la satisfaction des besoins en matière d'habitat (2°) et gérer de manière économe les espaces naturels (3°)

Toute construction réhabilitée ou aménagée en habitation est potentiellement une construction neuve en moins sur la commune et donc une consommation d'espace naturel

ou agricole moindre (900 m² par parcelle en moyenne). Dans la perspective d'une gestion économe de l'espace, il faut encourager ce type d'opération.

Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti (3%). En effet, ce bâti ancien est représentatif de l'activité rurale de la commune. Sa survie est subordonnée à l'usage qui peut en être fait. La fonction d'habitation est certainement la plus valorisante et celle susceptible de garantir le plus l'intégrité du bâtiment. Par ailleurs, ces trois constructions sont très visibles depuis la rue, leur réhabilitation/évolution est donc souhaitable dans l'intérêt général du cadre de vie de la commune.

Enfin, l'éloignement des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles ne risque pas de compromettre celles-ci.





Incidence sur l'environnement

La réhabilitation des constructions en habitation permet d'accueillir de nouveaux habitants, qui faute de bâti adéquat, se seraient peut-être tournés vers la construction neuve. La rénovation du bâti ancien participe également à la réduction des consommations énergétiques et donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Retrait de la zone UC de serres agricoles

Contexte et justification

Des serres à usage agricole (ZB 492, 494, 497, 717) ont été incluses dans la zone UC. Cependant, leur caractère agricole n'est pas compatible avec la vocation de la zone UC : « Il s'agit de zones d'habitat traditionnel autrefois de pêcheurs, se présentant sous une forme linéaire : la route des Vignes ou groupé : le village de la Tublerie. » En l'occurrence, le règlement de la zone UC n'autorise pas les constructions et installations à usage agricole.

Au cas où le bâtiment devrait évoluer, il ne le pourrait pas. Il faut donc classer ces bâtiments en zone A :

Dans le secteur A

Sont autorisées :

- les constructions agricoles et maison d'habitation nécessaire à la conduite de l'exploitation.
- les activités situées dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) et les activités ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...) à condition qu'elles soient aménagées dans du bâti existant (avec possibilité d'extension limitée).
- les aires naturelles de camping
- les travaux et les aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.
- les occupations et utilisations du sol des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Incidence sur l'environnement

Il s'agit d'un changement de zone qui n'induit pas d'incidences directes sur l'environnement si ce n'est la possibilité désormais pour le bâti agricole d'évoluer dans son domaine. En conséquence, ce bâti pourra être agrandi, modifié...comme n'importe quel bâti agricole de la zone A.

Création de l'emplacement réservé n°23

Contexte

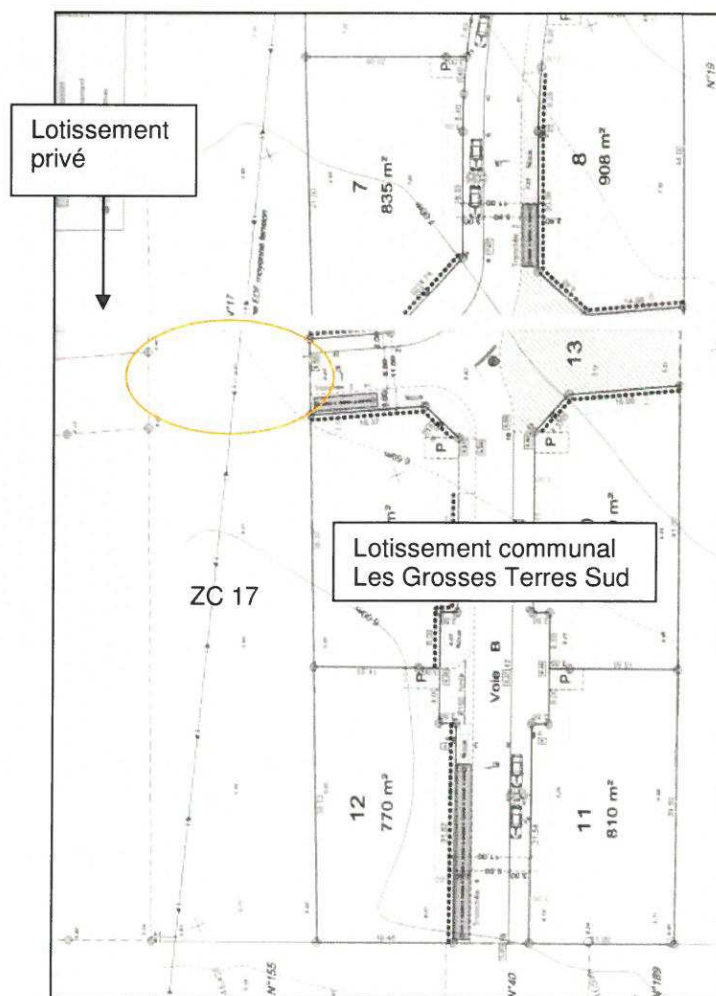
Le lotissement communal des Grosses Terres Sud et le lotissement privé situé à côté de l'extension de la maison de retraite, disposent chacun d'une voirie en attente au bord de la parcelle ZC 17.

La ZC 17 est donc une parcelle privée enclavée entre deux lotissements qui n'a pu être acquise au moment des aménagements des Grosses Terres.

Plan de situation :



Zoom :



Justification

Dans l'objectif de boucler la voie au niveau des Grosses Terres et d'aboutir à un aménagement cohérent de la zone, ce terrain ne doit pas être construit au niveau de la jonction entre les deux voies en attente.

Afin que le terrain ne soit pas utilisé à d'autres fins que celles envisagées dans l'intérêt général de la commune, il est justifié de procéder à la création d'un emplacement réservé n°23, au profit de la commune, sur environ 25 ml.

Incidence sur l'environnement

L'emplacement réservé en lui-même n'a aucun impact, c'est le projet visé qui, quand il se réalisera, aura des incidences :

Le bouclage de la voie permettra de fluidifier le trafic à l'intérieur du bourg et de ne pas enclaver chaque opération dans un système d'impasse (en vigueur actuellement au niveau des voiries en attente).

Cette nouvelle voie deviendra une rue secondaire du bourg desservant un nouveau quartier. Le nouveau trafic sur cette voie sera le trajet quotidien des nouveaux résidents des deux lotissements pour rejoindre en majorité la D25.

Création de l'emplacement réservé n°24

Contexte

La digue du marais communal doit faire l'objet d'un entretien régulier. Pour le moment, l'entretien se fait plus à l'est par un accès étroit. L'an dernier, la permission avait été demandée au propriétaire de la parcelle ZB 259 d'accéder depuis son terrain non construit en zone UB du PLU au nord du bourg.



Justification

Afin de faciliter l'entretien de la digue, il est justifié de procéder à la création d'un emplacement réservé n°24, au profit de la commune, de 5 ml de large, soit environ 137 m² sur la parcelle ZB 259.

Cette emprise ne compromet pas la construction éventuelle de la parcelle.

Incidence sur l'environnement

Le curage du canal qui borde le Marais Communal est nécessaire pour éviter un bouchage. Ce canal reçoit en effet les eaux des fossés situés en amont. Le bon écoulement du canal est donc nécessaire, d'autant que ce canal est un lieu de loisirs et de détente proche du bourg.

Suppression des emplacements réservés n°19, 20 et 21

Contexte

La zone artisanale se situe en entrée Sud de la commune. Lors de l'élaboration du PLU, elle a été confortée afin de bénéficier de l'effet vitrine de la future voie de contournement, cette zone 1AUe représente une surface totale de 10,37 ha.

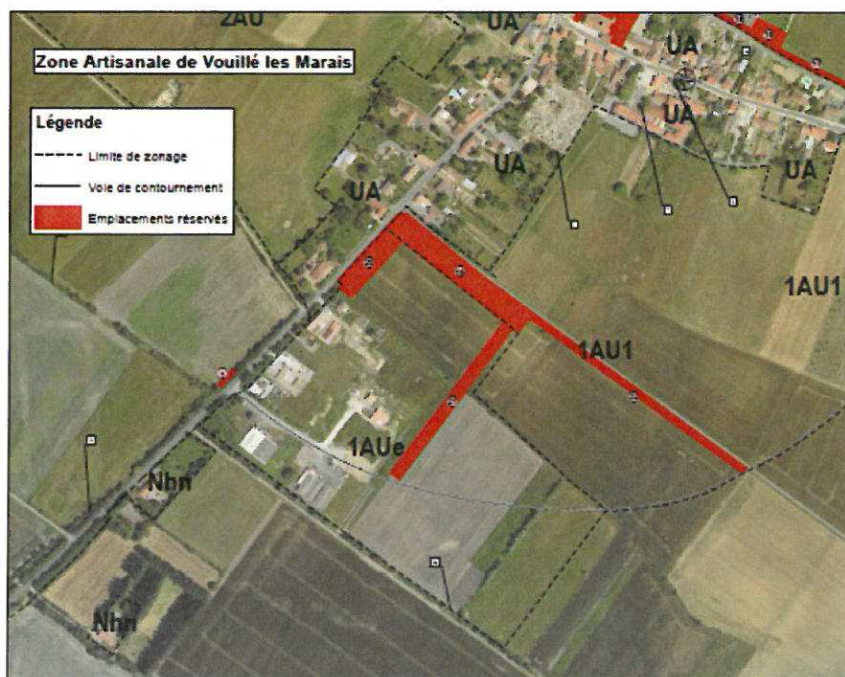
Actuellement, 3,71 ha de la zone sont occupés par des entreprises :

- Atelier ALB, serrurerie, métaux...
- ATPU Société d'Aménagement de Travaux Publics Urbain,
- Une entreprise de maçonnerie (SERFIAL),
- Fonderie Miniature (ADIN)
- SOLUTION 85 - plombier, chauffagiste, électricité.

Dans la perspective d'étendre cette zone en prenant en compte la qualité paysagère du site, trois emplacements ont été réservés lors de l'élaboration du PLU (Emplacements réservés n° 19,20 et 21).

Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou de programmes de logement social (L. 123-2 b).

Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. L'emploi des emplacements réservés revient à prendre une option sur les terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Cela rend la propriété inconstructible (mais inconstructibilité temporaire le temps de l'emplacement réservé). (Article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme).



Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU concernant la zone artisanale :

19	5 076,72	Végétalisation entre la future zone d'urbanisation et la zone artisanale	Commune
20	2 148,96	Végétalisation entre la future zone d'urbanisation et la zone artisanale	Commune
21	2 583,53	Deserte de la zone artisanale vers le chemin des Prés forêts	Commune

Justification

Pour faire face à la demande d'entreprises désireuses de s'installer sur la commune, la Municipalité a décidé de procéder à l'aménagement de 2,92 ha supplémentaires.

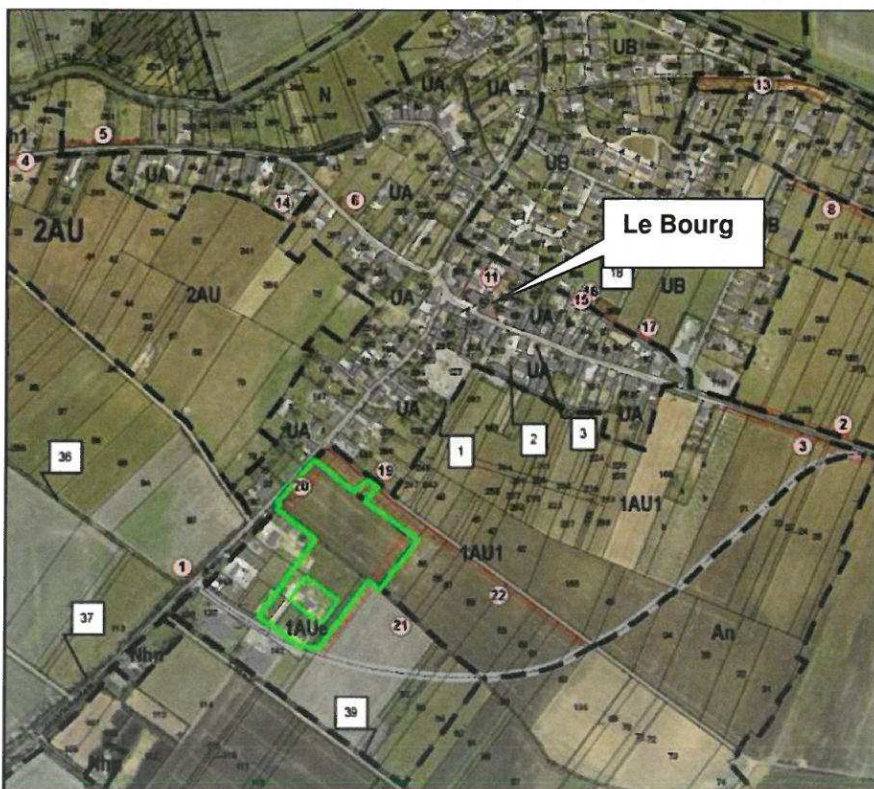
Les acquisitions foncières préalables à cette opération ont été réalisées, la commune est donc désormais propriétaire du périmètre à aménager et donc des emplacements réservés n°19,20 et 21.

Les études préalables ont été confiées au cabinet de géomètres experts Siaudeau-Bourgoin. Le Permis d'Aménager a été déposé le 21 août 2008.

L'instruction a cependant refusé d'accorder le Permis car le plan de composition ne prenait pas en compte l'ER n°21 dans sa totalité. Le plan sera donc repris pour prendre en compte les modifications du PLU.

L'acquisition par la commune des parcelles où se trouvent les emplacements réservés n°19,20 et 21, ainsi que la réalisation des aménagements préconisés justifient la suppression des emplacements réservés n° 19, 20 et 21.

Plan de situation du périmètre de la zone artisanale le Pont Grenouille



Incidence sur l'environnement

La mise en place des emplacements réservés pour l'aménagement de la zone artisanale Pont Grenouille a contribué à la réalisation de zones tampon suffisamment larges pour limiter les nuisances entre zones habitées et zone d'activités.

Par ailleurs, ces zones tampon vont également participer à l'intégration du bâti professionnel dans le paysage et à la limitation des surfaces imperméabilisées.

Modification de l'emplacement réservé n°8

Contexte

Le long de la Route des Vignes, l'ouverture de la zone 1AU (urbanisation linéaire) a été conditionnée à l'époque de l'élaboration du PLU par la réalisation d'une contre-allée de desserte de la future zone 1AU. L'objectif était de ne pas multiplier les accès sur cette route. Hors, il apparaît que l'emprise de l'emplacement réservé et les principes imposés dans les orientations d'aménagement sont disproportionnés au regard des enjeux.

Par ailleurs, lors de l'élaboration du PLU, l'ER s'arrêtait à la parcelle construite n°137, or, il s'agit d'un jardin et afin de rendre cohérent l'aménagement de la route des Vignes, il est décidé de prolonger l'ER n°8 jusqu'à la route de la Tublerie.

Justification

Les enjeux liés au trafic sont très faibles car actuellement très peu de maisons ont leur accès de ce côté. La faible densité du trafic n'engendre donc pas des problèmes de sécurité.

De plus, la visibilité est excellente de part et d'autre de la voie. Par ailleurs, cette voie n'est pas utilisée comme voie de transit.

Or, le peu de trafic identifié suscite cependant des vitesses excessives étant donné la configuration en ligne droite de la voie. Quelques aménagements de haies plantées en limite de chaussée offrent un effet de paroi intéressant par endroit, mais cet effet est cependant trop peu efficaces pour qui connaît la route. C'est donc plutôt à un réaménagement de la voirie existante qu'il faut réfléchir.

Ainsi, deux problèmes apparaissent dans les orientations d'aménagement :

- ❖ Orientation trop détaillée avec coupe de voirie imposée pour la réalisation d'une contre-allée, d'un fossé et d'une piste cyclable.
- ❖ Surdimensionnement de l'emplacement réservé : 10 m de large et 15 m au centre, ce qui, rajouté à l'emprise publique actuelle de 9 m de large, nous donne une emprise projet de 19 m et 24 m au centre. Ces dimensions sont ainsi largement supérieures à celles de la RD 25, axe principal de desserte de la commune.

2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 5

Avant :

Règlement en vigueur:

ARTICLE 5 UA – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 500 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Ou

ARTICLE 5 UC – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Après :

Nouveau règlement :

ARTICLE 5 UA – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 500 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

Ou

ARTICLE 5 UC – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

Zones Ua, Ub, Uc, 1AU et Nh, ARTICLE 11

Avant :

Règlement en vigueur:

ARTICLE 11 – UA, UB, 1AU ET NH – ASPECT EXTERIEUR

(...)

§ IV – CLOTURES

- Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les matériaux constitutifs des clôtures seront choisis en fonction de leur environnement. Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmontés ou non par des grilles en serrurerie des grillages ou par un dispositif à claire-voie.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Après :

Nouveau règlement :

ARTICLE 11 – UA, UB, 1AU ET NH – ASPECT EXTERIEUR

(...)

§ IV – CLOTURES

- ~~Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les matériaux constitutifs des clôtures seront choisis en fonction de leur environnement.~~ Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets d'une hauteur maximum de 1,20 m, surmontés ou non par des grilles en serrurerie des grillages ou par un dispositif à claire-voie.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Zones 1AU, ARTICLE 2

Avant :

Règlement en vigueur :

ARTICLE 2 1AU – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Dans la zone 1AU, les opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements) sur une surface d'au moins 30 ares, et les constructions individuelles à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone et à condition que la parcelle soit desservie par les réseaux.
- Dans le secteur 1AU1, les opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements) sur une surface d'au moins un hectare, à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone. Toutefois des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur ou exprimée par la commune sous Délibération du Conseil. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 5000 m² par exemple).
- Les constructions à usage artisanal de commerce et de services exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupe d'habitations, devront respecter les principes d'organisation contenus dans les « Orientations d'Aménagement ».

Après (suppression et modification des passages en rouge) :

Nouveau règlement :

ARTICLE 2 1AU – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Dans la zone 1AU, les opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements) sur une surface d'au moins 30 ares, et les constructions individuelles.
- Dans le secteur 1AU1, les opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements) sur une surface d'au moins un hectare. Toutefois, dans le cas de reliquats de zones, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur.
- Les constructions à usage artisanal de commerce et de services exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupe d'habitations, devront respecter les principes d'organisation contenus dans les « Orientations d'Aménagement ».

Identification de bâti agricole susceptible de changer de destination

Modification du règlement :

Avant :

Règlement en vigueur :

ARTICLE 2 A – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Dans le secteur A

Sont autorisées :

€ les constructions agricoles et maison d'habitation nécessaire à la conduite de l'exploitation.

€ les activités situées dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) et les activités ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...) à condition qu'elles soient aménagées dans du bâti existant (avec possibilité d'extension limitée).

€ les aires naturelles de camping

€ les travaux et les aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

€ les occupations et utilisations du sol des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous condition en zone A et An :

€ les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone, à condition de ne pas porter atteinte au site.

Après :
Règlement modifié :

ARTICLE 2 A – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Dans le secteur A

Sont autorisées :

€ les constructions agricoles et maison d'habitation nécessaire à la conduite de l'exploitation.

€ les activités situées dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) et les activités ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...) à condition qu'elles soient aménagées dans du bâti existant (avec possibilité d'extension limitée).

€ les aires naturelles de camping

€ les travaux et les aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

€ les occupations et utilisations du sol des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous condition en zone A :

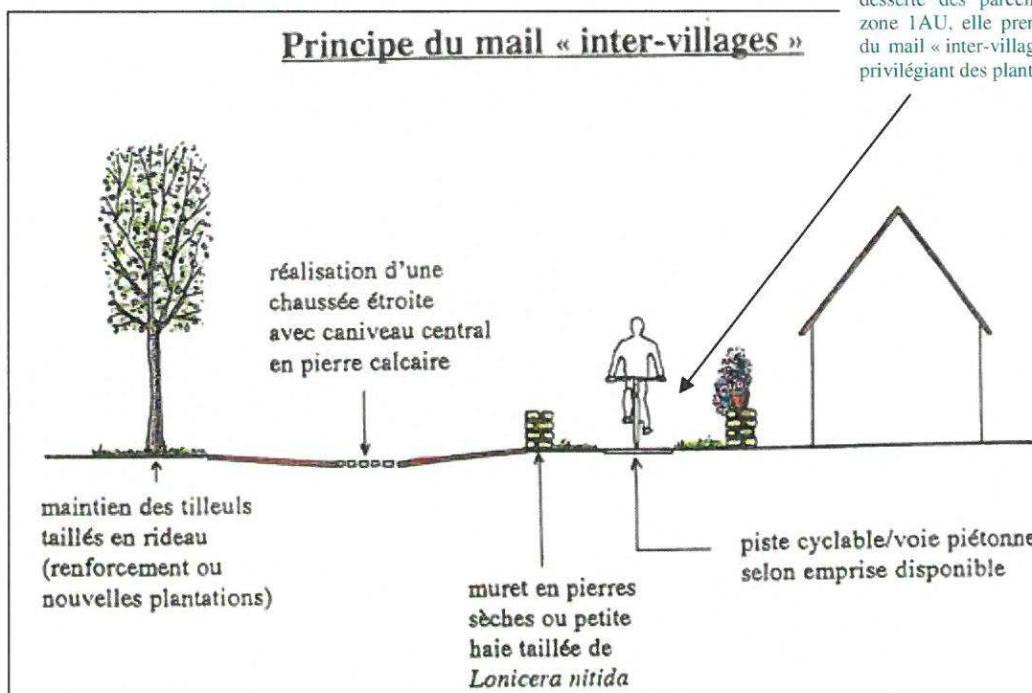
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments identifiés dans les documents graphiques, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole. L'extension ne doit pas excéder 40% de la surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Sont autorisés sous condition en zone A et An :

€ les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone, à condition de ne pas porter atteinte au site.

La modification du PLU portera donc sur la modification de l'emplacement réservé n° 8 dont la largeur passe de 10 m (et 15 m au centre à l'époque pour le centre de vacances) à **6 m sur toute sa longueur** (conformément à ce qui est noté dans le PADD) et sa prolongation sur la parcelle n°137 :

Extrait du PADD du PLU de Vouillé les Marais, p.22 :



Cette emprise sera de 6 m, permettant la desserte des parcelles constructibles de la zone IAU, elle prendra ensuite le caractère du mail « inter-villages », avec un traitement privilégiant des plantations



La route des vignes- état actuel

L'objectif à présent n'est plus forcément la réalisation d'une contre-allée (très coûteuse) et en inadéquation avec les enjeux, mais la requalification de la voirie existante par des systèmes de chicanes afin de casser la linéarité de la voirie et donc la vitesse des usagers. La plantation d'arbres et la réalisation d'une piste cyclable peuvent également être envisagées.

Afin d'appuyer la modification de l'emplacement réservé, l'orientation d'aménagement n°4a est modifiée (Cf. modifications réglementaires).

Incidence sur l'environnement

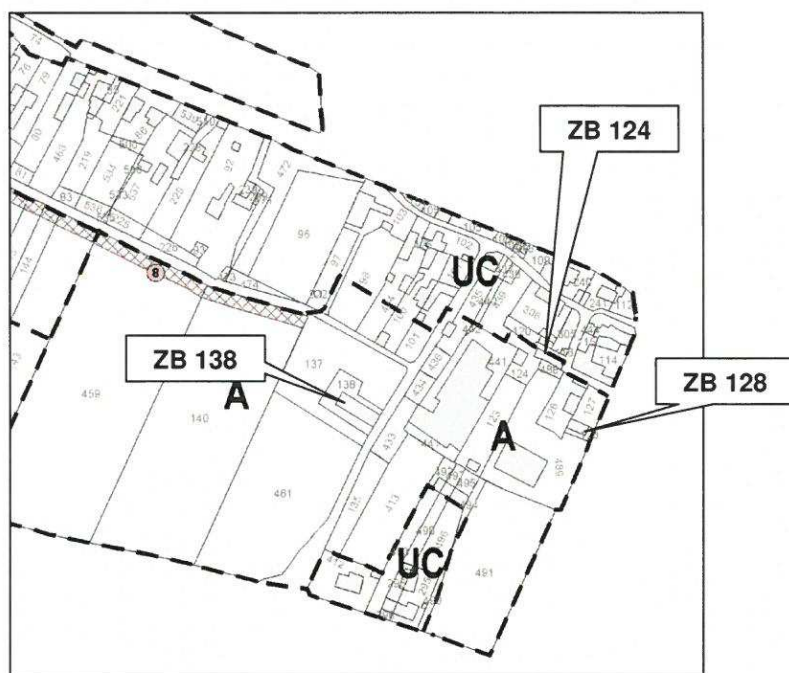
La réduction de l'emplacement réservé va permettre de réduire la surface en enrobé qui aurait du être utilisée pour la contre-allée le long de la Route des Vignes.

En conséquence, cela induit une diminution des surfaces imperméabilisées et une économie d'énergie et de matériaux fossiles liée à la production et à la pose de l'enrobé.

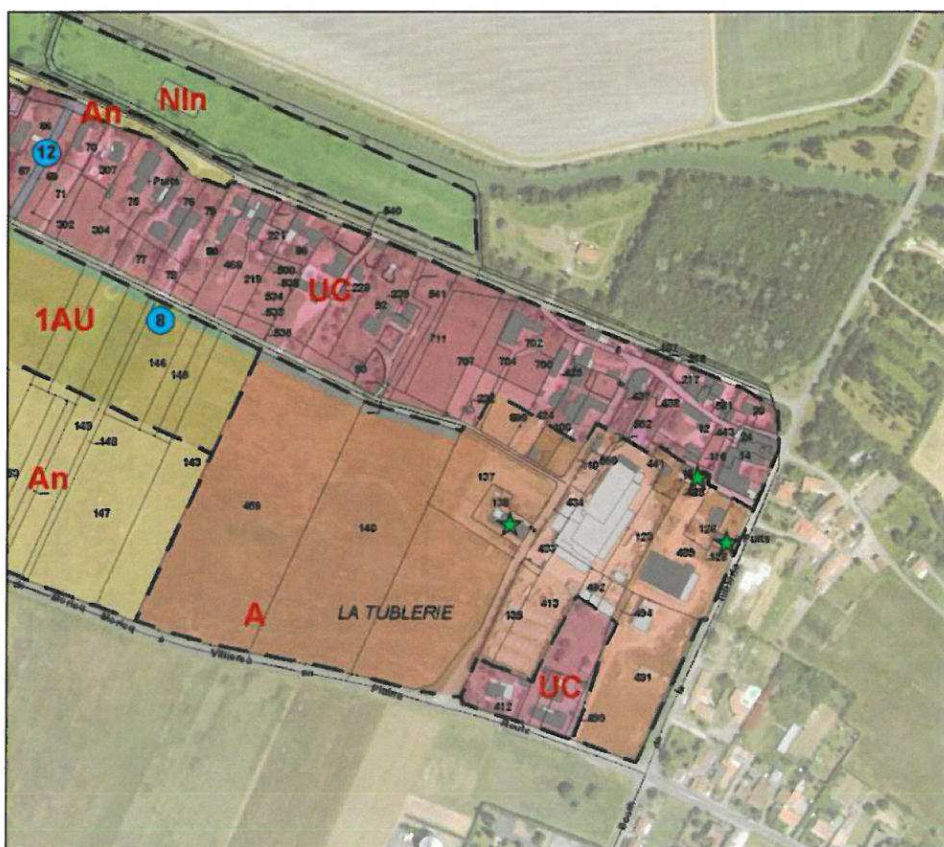
Le coût engagé par la collectivité sera désormais supportable alors que le projet de contre-allée représentait un budget en dehors des possibilités de la commune.

Modification du plan de zonage :

Avant modification : extrait du plan de zonage en vigueur



Après modification : extrait du nouveau plan de zonage

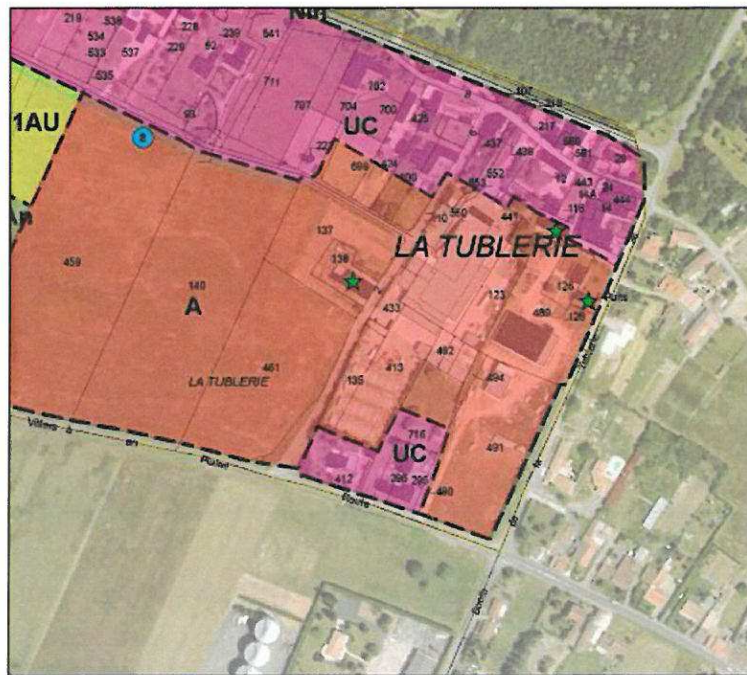


Retrait de la zone UC de serres agricoles

Avant modification : extrait du plan de zonage en vigueur

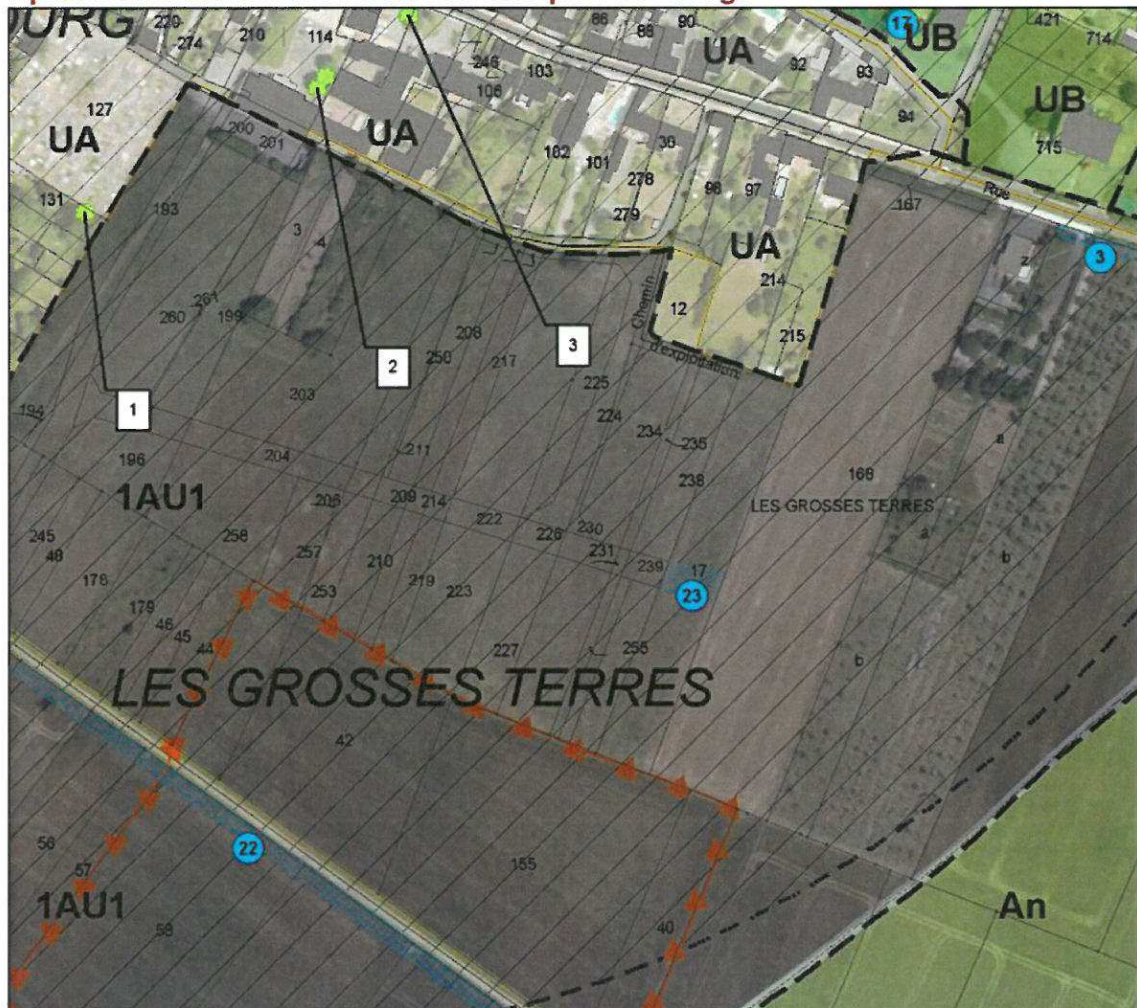


Après modification : extrait du nouveau plan de zonage



Création de l'emplacement réservé n°23

Après modification : extrait du nouveau plan de zonage

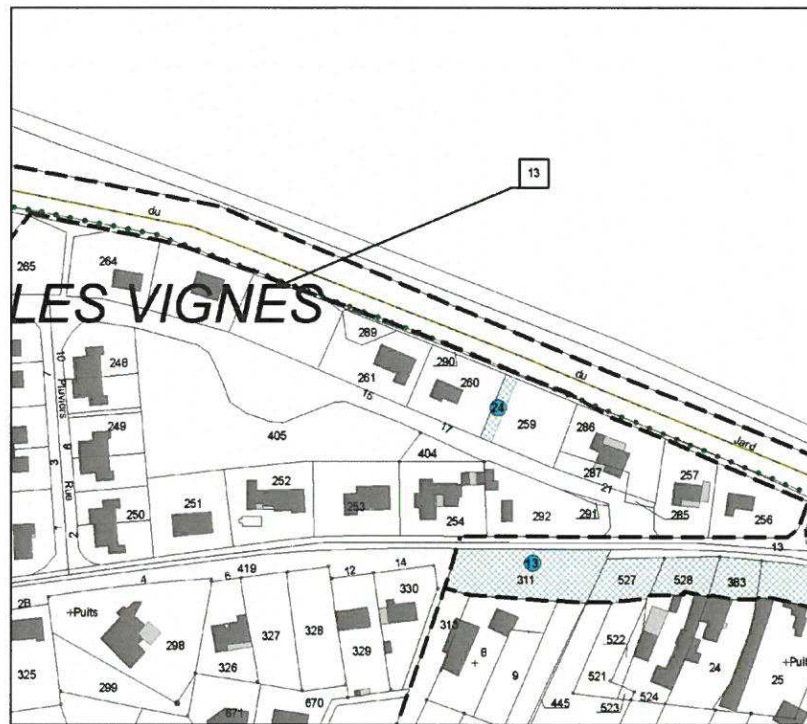


Modification de la liste des emplacements réservés :

N°ER	Superficie en m ²	objet	Bénéficiaire
23	286	Liaison entre deux voiries communales	commune

Création de l'emplacement réservé n°24

Après modification : extrait du nouveau plan de zonage

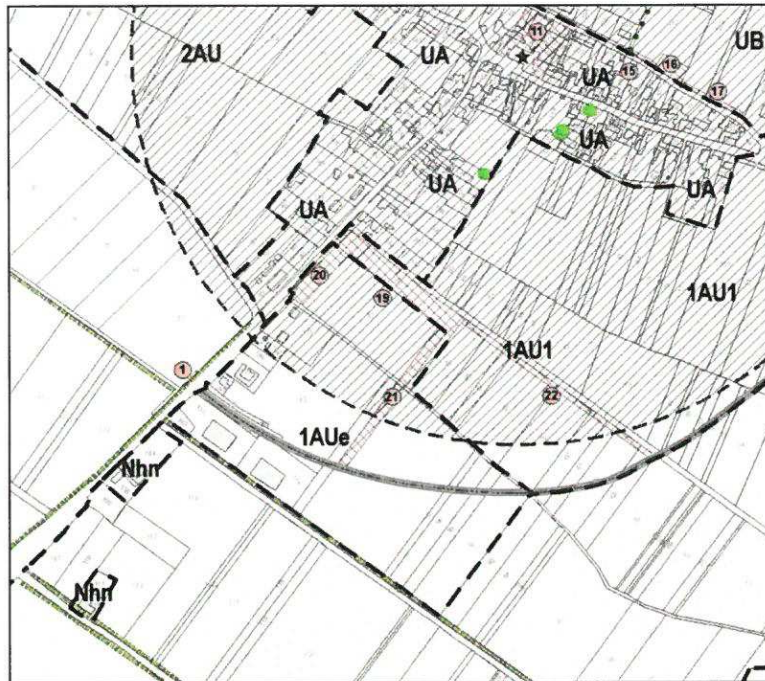


Modification de la liste des emplacements réservés :

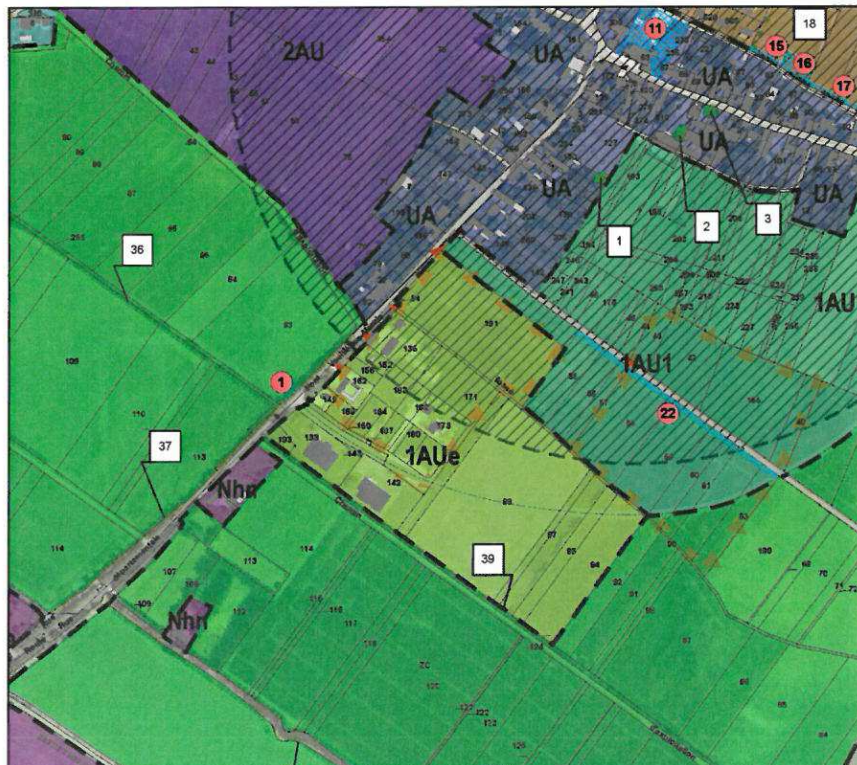
N°ER	Superficie en m ²	objet	Bénéficiaire
24	137 5 ml	Entretien de la digue du canal du Jard	commune

Suppression des emplacements réservés n°19, 20 et 21

Avant modification : extrait du plan de zonage en vigueur

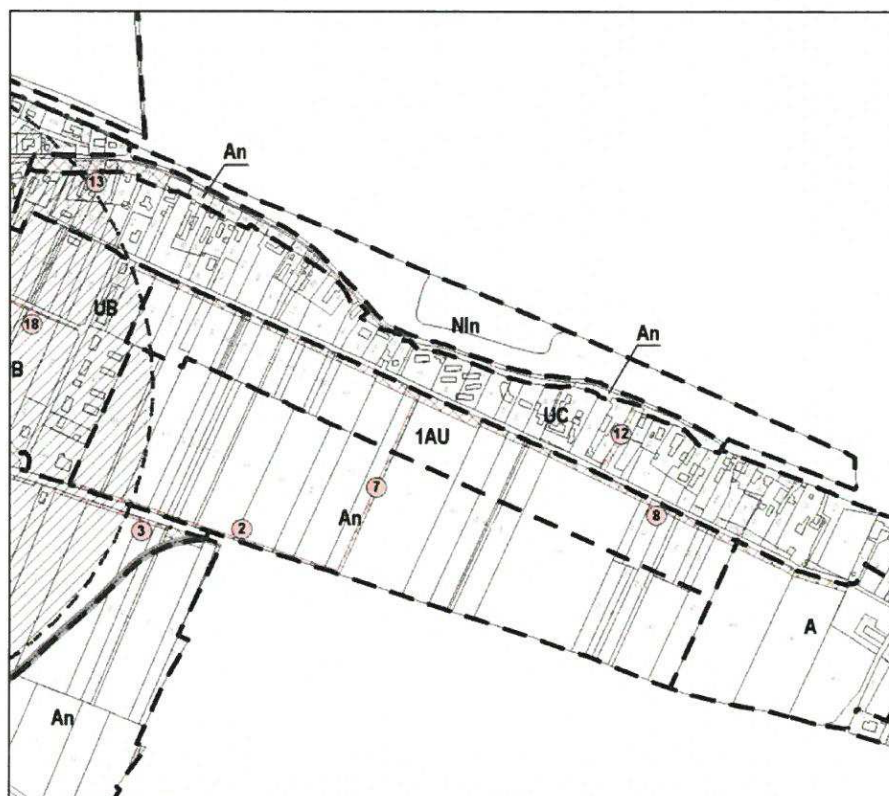


Après modification : extrait du nouveau plan de zonage



Modification de l'emplacement réservé n°8

Avant modification : extrait du plan de zonage en vigueur



Après modification : extrait du nouveau plan de zonage



Modification de l'orientation d'aménagement n°4a suite à la suppression de l'ER n°8

Modification de l'orientation d'aménagement :

§ - II La fiche N°4 a, concerne la mise en place de relations inter-quartiers et inter-villages. Sur ce dernier point, il s'agit de relier le centre bourg avec les zones urbanisées des Vignes, de la Tublerie et les équipements de loisirs situés le long des prés de la Tublerie et du plan d'eau .

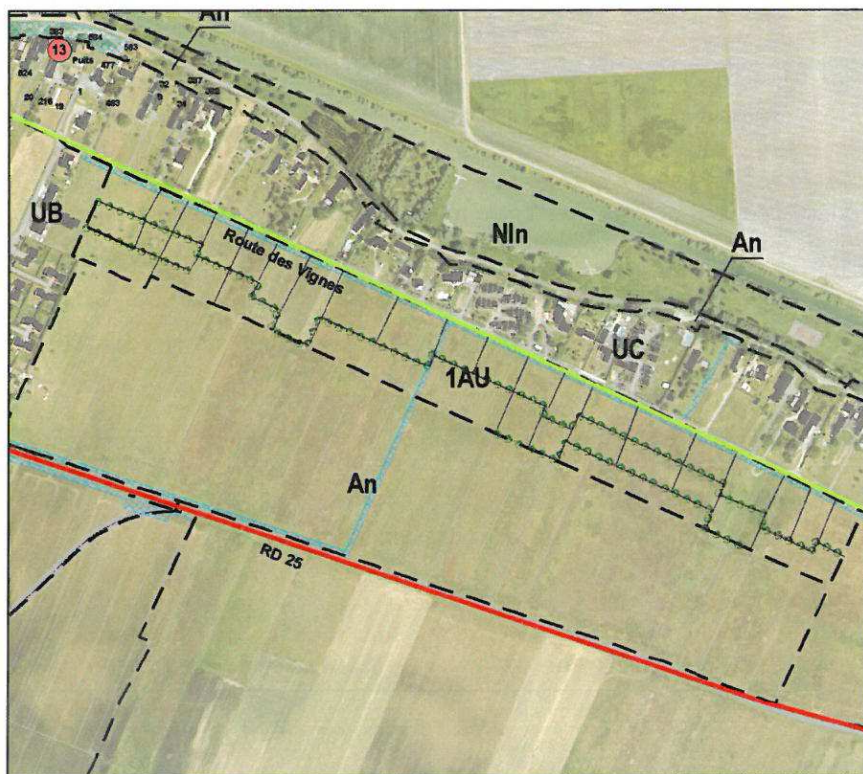
Principes d'aménagement :

L'absence de relief de la plaine suscite une forte visibilité de tout élément de la zone 1AU de la Route des Vignes.

Ainsi, afin d'améliorer la perception paysagère depuis la RD 25 (accès principal de la commune), les parcelles construites en zone 1AU le long de la Route des Vignes, devront procéder à la plantation de haies libres en mélange en fond de parcelle.

Et ce, même si un découpage parcellaire aligne plusieurs constructions les unes derrière les autres.

Exemple d'implantation des haies en fond de parcelle :



Modification réglementaire :

Avant :

Règlement en vigueur :

ARTICLE 11 - IAU – ASPECT EXTERIEUR

(...)

§ IV – CLOTURES

- Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les matériaux constitutifs des clôtures seront choisis en fonction de leur environnement. Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmontés ou non par des grilles en serrurerie des grillages ou par un dispositif à claire-voie.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Après :

Règlement modifié :

ARTICLE 11 - IAU – ASPECT EXTERIEUR

(...)

§ IV – CLOTURES

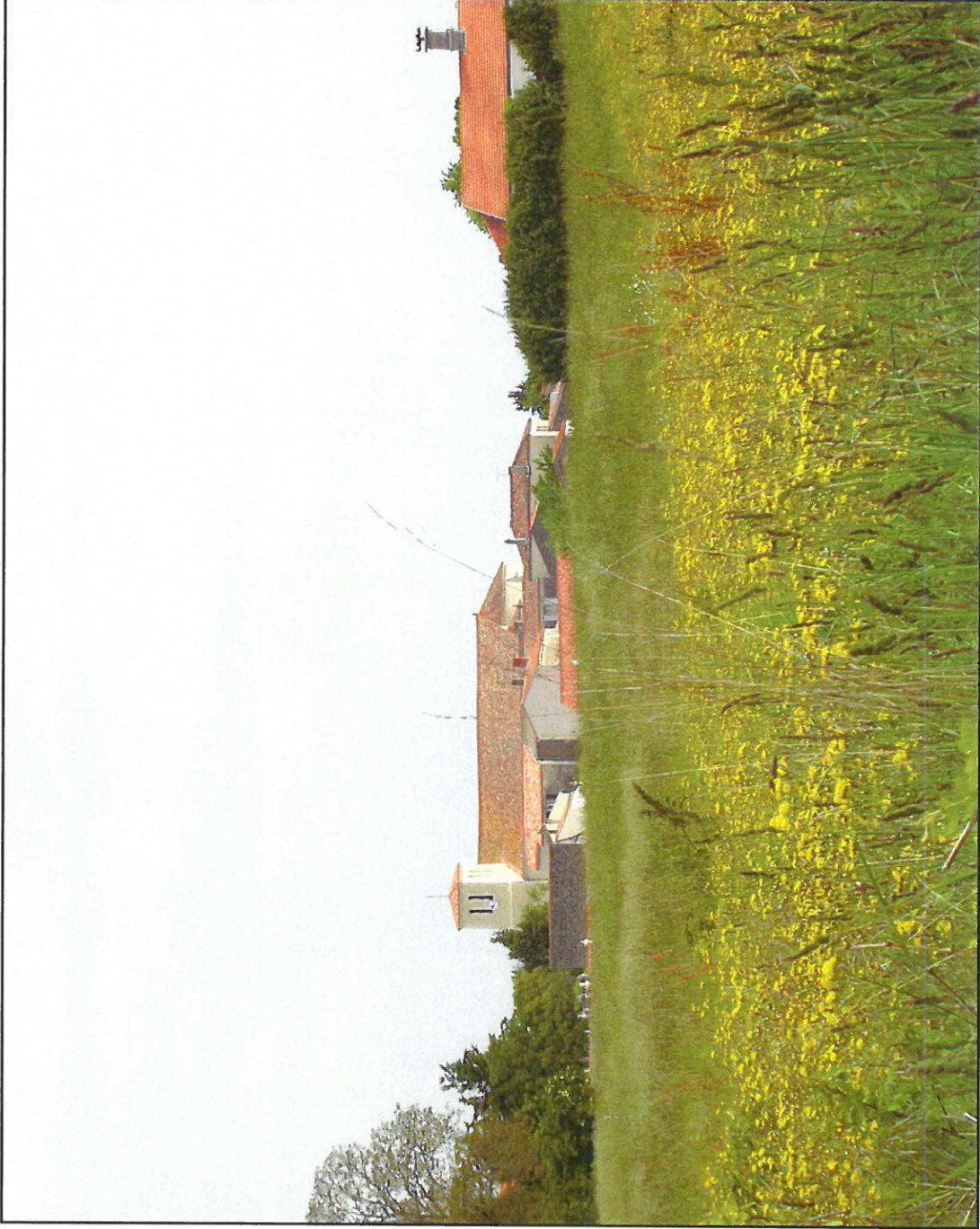
~~• Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les matériaux constitutifs des clôtures seront choisis en fonction de leur environnement.~~

Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets d'une hauteur maximum de **1,20 m**, surmontés ou non par des grilles en serrurerie des grillages ou par un dispositif à claire-voie.

- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Zone IAU de la Route des Vignes :

En limite de fond de parcelle (au moins) : les nouvelles constructions de cette zone devront procéder à la plantation d'une haie champêtre en mélange d'essences locales. Cf. *Annexe du règlement*.



SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
20 JUIL. 2006
COURRIER ARRIVÉ

Commune de Vouillé les Marais

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic

18 JUIL. 2006

LE MAIRE
Jacky MOTHAIS

Septembre 2005



Le patrimoine.....	64
Analyse urbaine.....	67
Evolution de la trame urbaine.....	68
Structure urbaine.....	69
Prospective.....	81
Hypothèses de constructions.....	82
Justification du Parti d'Aménagement.....	84
Propositions au titre du PLU.....	88
Les zones urbanisée.....	88
Les zones d'urbanisation future.....	92
Les espaces agricoles.....	100
La zone naturelle.....	103
La protection des paysages.....	106
Des projets pour l'amélioration du cadre de vie.....	110
Les axes du PADD.....	124
Incidence des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement.....	125
Maintien et développement des composantes paysagères.....	125
Protection des éléments naturels et urbains.....	125
Prise en compte des risques et des nuisances.....	126
Passage du MARNU au PLU.....	126
Institution du droit de préemption urbaine.....	128

Localisation

La commune de Vouillé les Marais, se situe dans la région des Pays de Loire. Elle se localise dans le Sud du département de la Vendée. Elle fait partie de l'arrondissement de Fontenay le Comte et du canton de Chaillé les Marais.

Vouillé les Marais compte 528 habitants en 1999. La surface communale est de 914 hectares.

La commune fait également partie du Marais Poitevin, deuxième grande zone humide de France. Le Marais Poitevin s'étend sur environ 112 000 hectares. Ce marais concerne trois départements et deux régions.

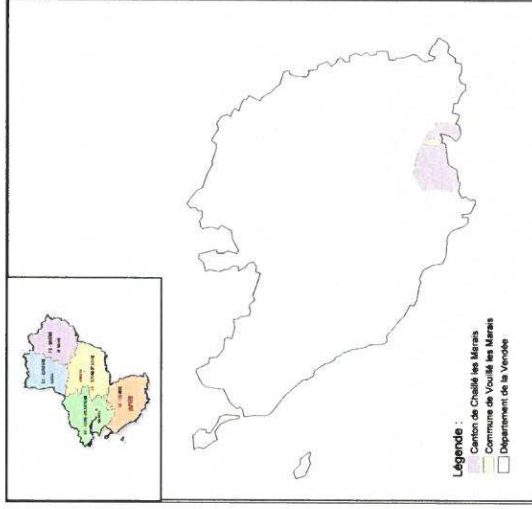
La commune de Vouillé dispose d'un marais communal de 15 hectares qui a été aménagé en réserve naturelle pour les oiseaux et les animaux.

La commune de Vouillé les Marais se trouve à une quarantaine de kilomètres de La Rochelle et de Chantonnay et à plus de 100 kilomètres de Nantes.

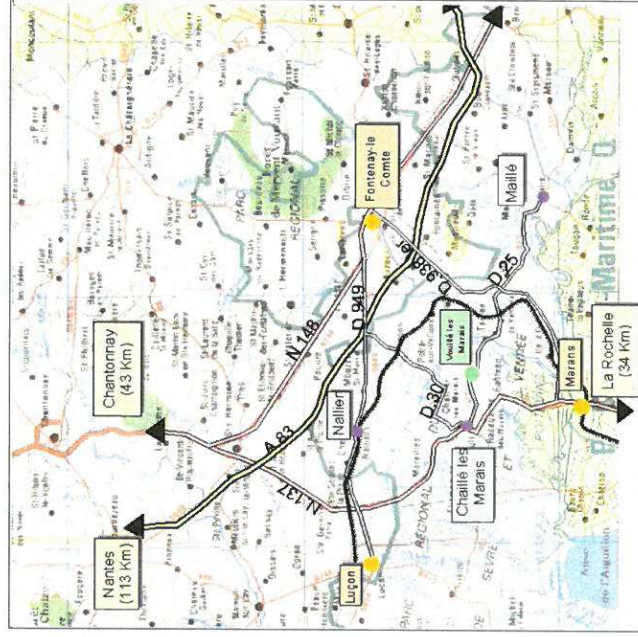
La commune est située sur la route départementale N°25, à l'Ouest de Chaillé les Marais et au Sud -Ouest de Fontenay le comte.

La proximité de l'autoroute et de deux routes nationales (N137 et N 148) lui permet d'être bien desservie.

La commune appartient à un EPCI (Etablissements publics de coopération intercommunale) : la communauté de Commune des Iles du Marais Poitevin, qui regroupe les communes de Chaillé les Marais, Champagné les Marais, Moreilles, Sainte Radegonde des Noyers, La Taillée, Le Gué de Veluire, et l'Ile d'Elle, elle fait également partie du Parc Interrégional du Marais Poitevin, le PLU devra être compatible avec la nouvelle charte quand celle-ci sera adoptée.



Limites administratives



Situation géographique



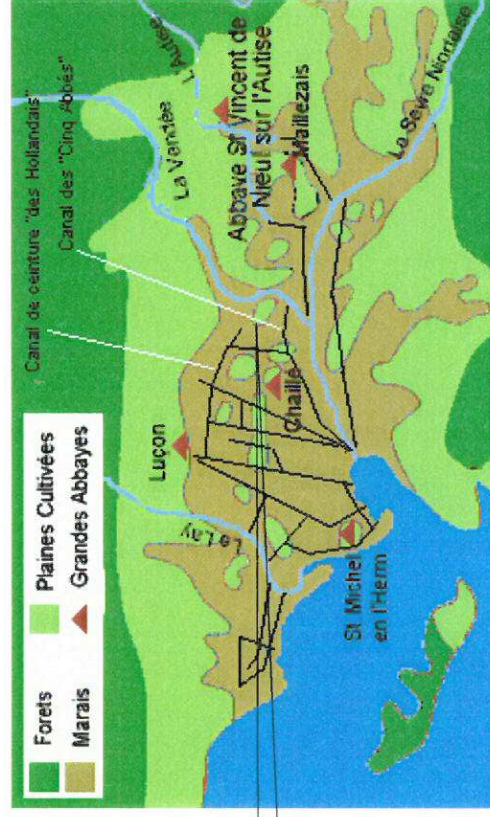
Il reste de cette époque les falaises de Vouillé marquées par les mouvements de l'eau.

Le nom de Vouillé, proviendrait du nom d'un militaire romain qui en pris possession et qui s'y installa.

Au cours des siècles, la mer se retira pour laisser place à une terre de marais gorgée d'eau en hiver et asséchée en été. La communication entre les îles se faisait soit en barques l'hiver soit à pied l'été. Les terres de Vouillé ont été vendues ou données à l'Abbaye de Saint-Maixent en Poitou. Cette abbaye y créa un prieuré aujourd'hui disparu. Quelques sites témoignent de leurs activités principales c'est à dire : mytiliculture, agriculture et pisciculture.

Il n'existe pas de fortifications extérieures sur la commune de Vouillé, mais il y a de nombreux souterrains où la population pouvait se réfugier. Quelques restes de ces galeries existent encore mais les accès sont bouchés.

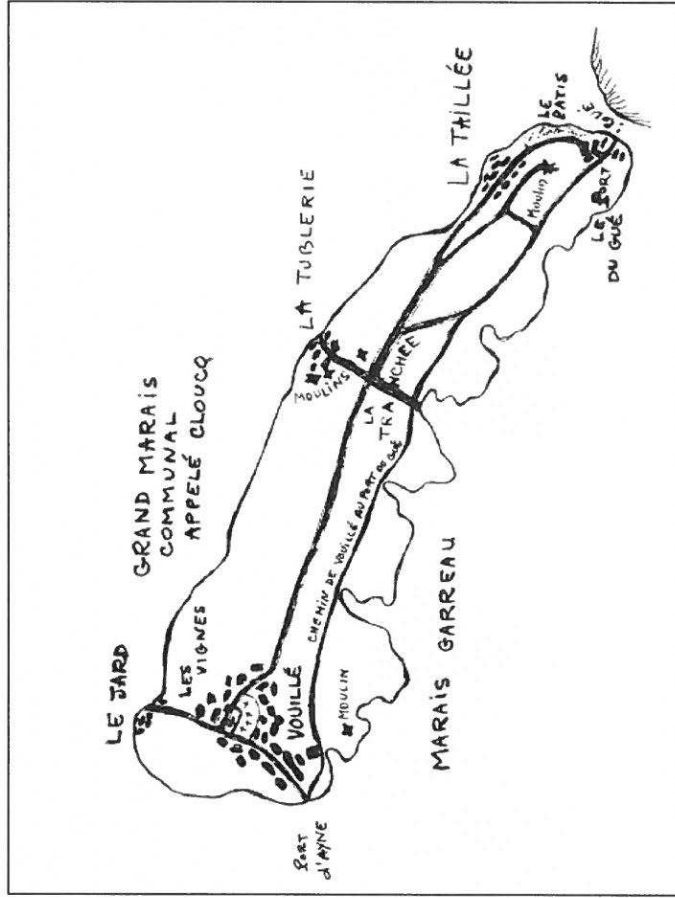
Durant le XII et XIII^{ème} siècle, les moines se partagèrent les terres des différentes communes. Pour délimiter leur territoire, ils creusèrent des fossés de ceintures. Ces constructions transformèrent le marais en prairies, mais l'hiver la rivière la Vendée inondait les terres ; c'est alors que fut entrepris par les cinq abbés propriétaire des terres, un canal qui porte le nom du canal des cinq abbés. Celui-ci permettait de gérer l'arrivée de l'eau dans les canaux. C'est à partir de cette époque que le marais se transforma en prairies avec la création de quelques voies de communication.



Vouillé les Marais

Un autre canal fut construit en 1283 pour toujours éviter les inondations, celui de l'Archenal appelé aujourd'hui le canal des Hollandais, nous verrons plus tard pourquoi. Cet ouvrage, pour lequel toute la population y participa est techniquement remarquable.

L'agriculture et les activités pastorales se développent, Vouillé prend de plus en plus d'importance. L'île compte cinq villages : Le bourg de Vouillé, le Jard, la Tublerie, le port du Gué et la Taillée village neuf.

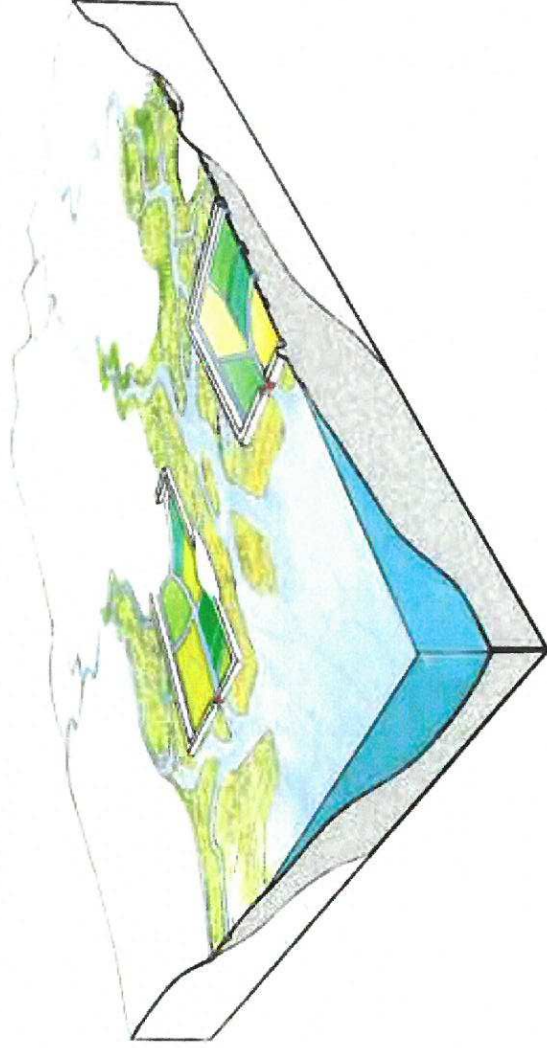


Mais Vouillé reste toujours une île, et ceci jusqu'au XIX^{ème} siècle où les routes et les ponts furent construits.

Pendant le XVII^{ème} siècle, après la guerre de cent ans, le roi de France fait appel à des Hollandais pour remettre en état le marais. Les Hollandais réorganisent le marais, les travaux entrepris était le dessèchement contrôlé des marais.

Les notables de la commune et les Hollandais s'associèrent pour former des sociétés de marais, afin d'être propriétaires des terres. Plusieurs canaux sont créés (canal du Clain, canal de la Vienne,...), pour assainir les terres afin d'aboutir :

- à la création de tenements de 50 ha groupés autour d'une habitation, ceux-ci étant divisés en parcelles de 3 à 8 ha, délimitées par des canaux de 3 mètres



La commune de Vouillé, se compose alors des marais appartenant à des riches propriétaires, ou à des Hollandais et le marais communal qui existe toujours : le marais de Clouc.

A la fin du XVII^{ème} siècle, le marais possède pratiquement sa physionomie actuelle.

Au XIX^{ème} siècle, ce sont surtout des problèmes de municipalité qui tourmentent la commune, pour la troisième fois les seigneurs de Langon veulent s'emparer du marais communal ; un procès eu lieu, et le jugement fut rendu : le marais appartient toujours aux habitants de Vouillé.

Au XX^{ème} siècle, le village de La Taillée est séparé de Vouillé et devient une commune à part.



la Mairie de Vouillé les Marais

On construit également après la seconde guerre mondiale : des routes, des ponts, des barrages et des écluses.

Les parcelles qui étaient devenues minuscules, du fait des différents héritages, sont regroupées et peuvent ainsi être mieux exploitées avec l'arrivée de la mécanisation.

Le résultat de ces grands travaux n'est pas toujours positif : on arrache les haies, l'entretien des canaux est délaissé, la circulation est devenue difficile à cause des écluses

Analyse statistique

- La population
- L'Habitat et le logement
 - La capacité d'accueil
 - La population active
- L'emploi et les secteurs d'activité
 - Les équipements communaux

La Population

La commune de Vouillé les Marais connaît une croissance importante de sa population depuis 1975 : soit une augmentation de 35.7 %. Cette évolution est l'une des plus importante du canton.

Evolution de la population totale de 1975 à 1999

Année	1975	1982	1990	1999
Population	389	460	528	529

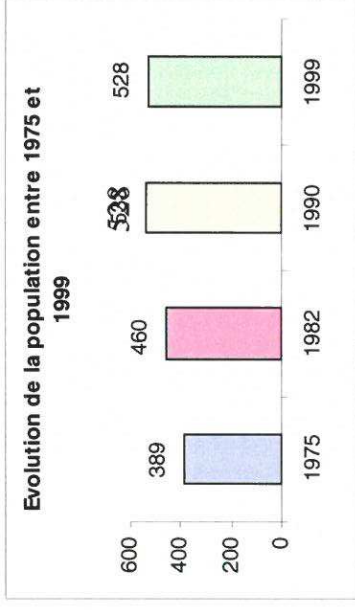
Entre les recensements de 1990 et 1999 la commune a perdu quelques habitants. La population serait estimée à 610 habitants en 2004. Par ailleurs, la commune n'a pas retrouvé sa population d'avant guerre, qui était de 553 habitants.

Le solde migratoire est positif ce qui montre l'attrait de la commune vis à vis d'une population extérieure.

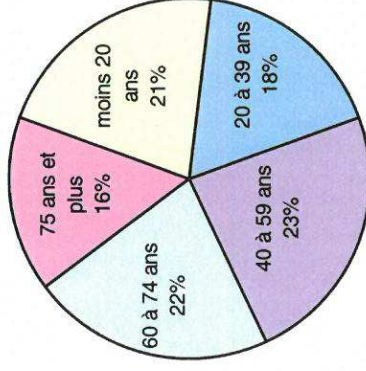
La répartition de la population par tranche d'âge est homogène, avec une part plus importante des 40-59 ans. Mais on s'aperçoit aussi que la population est vieillissante, puisque la part des + 60 ans augmente alors que la part des - de 20 ans diminue.

Les Enjeux :

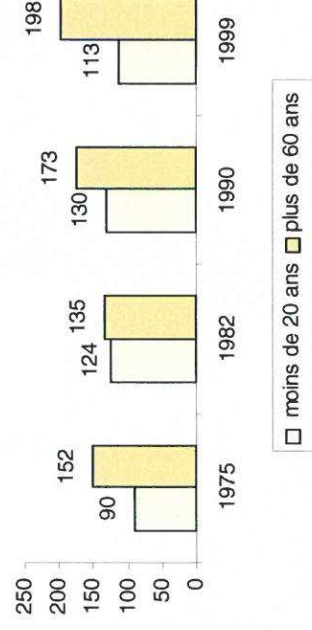
- Augmenter et rajeunir la population



Répartition en % de la population par tranche d'âge en 1999



Evolution de la part des - de 20 ans et des + 60 ans entre 1975 et 1999



L'habitat, le logement

Le parc de logement est en augmentation de 42 % entre 1975 et 1999. C'est la hausse la plus importante du canton ; elle est due à la création des lotissements en 1976, 1981 et 1984.

Les résidences principales sont en augmentation, en effet la majorité des logements est composée de maison individuelles.

Les résidences secondaires sont importantes, elles représentent 15% du parc (29,1% en Vendée).

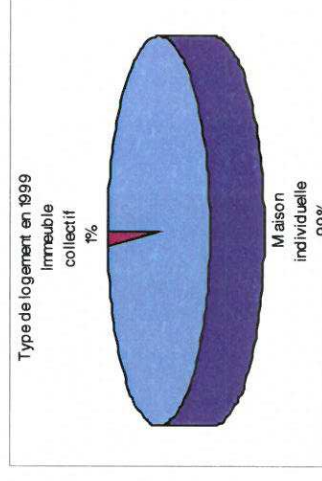
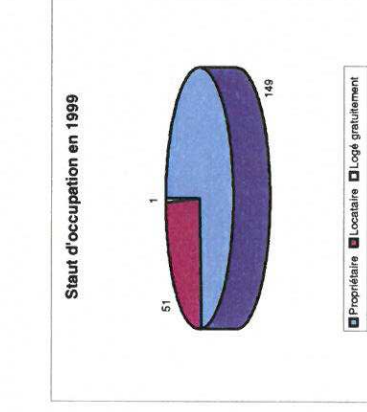
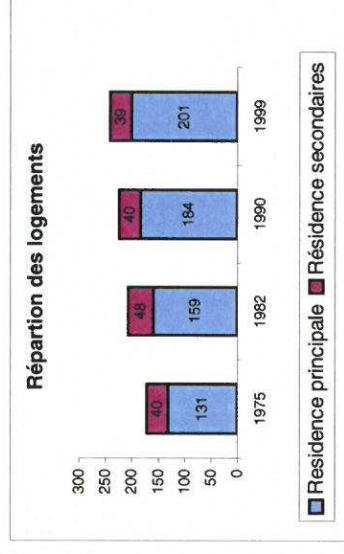
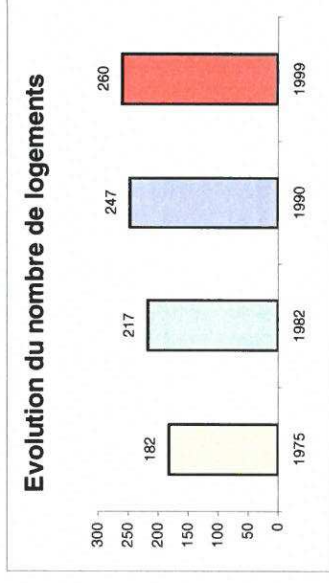
Les logements vacants sont passés de 9,3 à 7,3% entre les deux derniers recensements.

Les personnes sont généralement propriétaires de leur logement ;

L'évolution du nombre de logement s'est accentué dans les dernières années, puisque le nombre de résidences commencées en 1999 est le même que celui des résidences commencées entre 1975 et 1990.

La majorité du parc a été construit avant 1975.

Une ORAH (opération régionale de l'amélioration de l'habitat) a été mise en place en janvier 2001 pour une durée de trois années, avec les communautés de communes des îles et du Marais Poitevin et du Pays né de la mer, cette opération doit permettre d'améliorer les conditions de confort observées au sein du parc ancien.



Depuis le dernier recensement, le nombre de logement à augmenté sur la commune avec la création de nouveau lotissements.

Il y a eu également la construction de logements sociaux dans les nouveaux lotissements. Ces logements sont gérés par le foyer Vendéen, ils sont au nombre d'environ 40, soit 16,5% du parc ; de ce fait la commune se classe en 6^{ème} position, la commune limitrophe de Chaillé les Marais se classe au 3^{ème} rang.

Par ailleurs, 9% des locations sont issues du secteur privé.



Logement social



Les Enjeux :

Maintenir la diversification de l'offre des nouveaux logements
Proposer de nouvelles zones à urbaniser
Renforcer l'attrait de la commune en direction des jeunes ménages

Capacité d'hébergement touristique

La commune de Vouillé les Marais possède plusieurs type d'hébergements :

- Un village de vacances
- Un camping à la ferme

Le village de vacances est situé au lieu dit : « Bel-Air », il se compose :

- d'une propriété communale de huit hectares avec plan d'eau traversée par le canal de la « Vielle Baisse »,
- de 35 chalets de plain-pied pouvant accueillir 4 à 6 personnes,
- du restaurant pouvant recevoir des séminaires.

Le camping est situé au Pont Grenouille



Le village de vacances

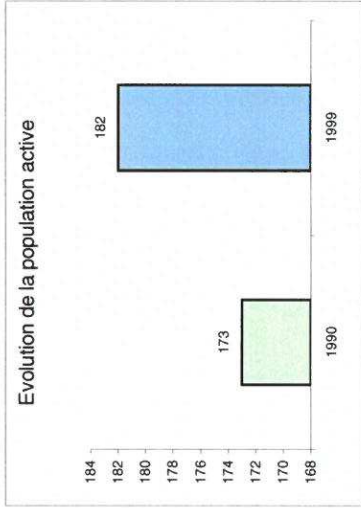
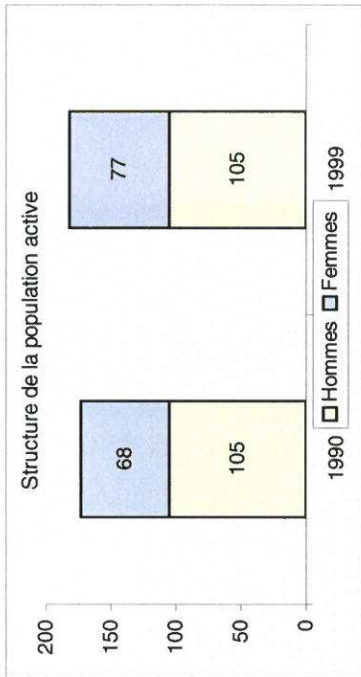


Camping à la ferme

Le camping à la ferme a une capacité d'accueil de 6 emplacements

Les Enjeux :
Développer les hébergements chez l'habitant
(Gîtes, Chambres d'hôtes,...)

La population active

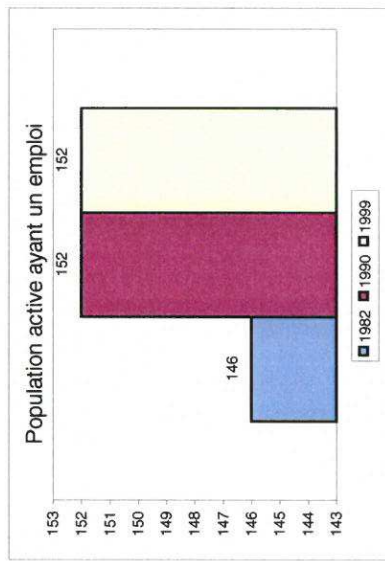


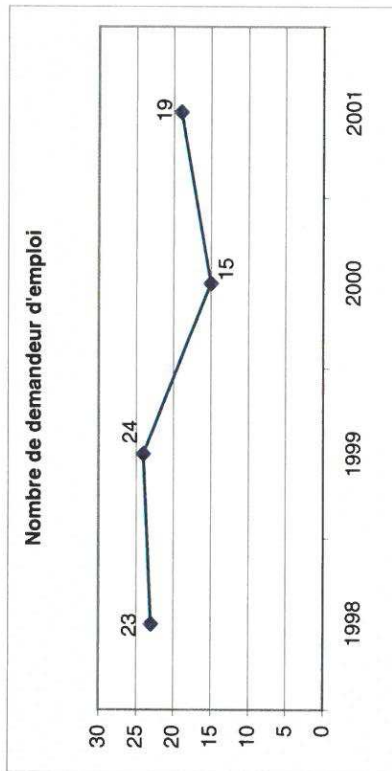
La population active de la commune de Vouillé les Marais a connu une augmentation de 5,24% entre 1990 et 1999 ; elle représente 34.47 % de la population totale. Cette évolution se situe dans la moyenne par rapport à l'évolution de l'ensemble du canton.

Cette population active se compose de 105 hommes et 77 femmes, ce sont les femmes qui ont connu une forte évolution (+13.24%) alors que les hommes sont restés stables entre 1990 et 1999

Peu d'évolution entre 1990 et 1999 pour les personnes ayant un emploi, sur 182 actifs, 152 ont un emploi.

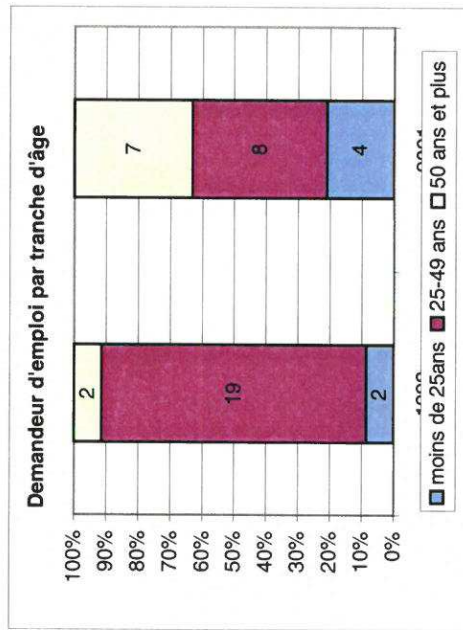
La part de population résidant et travaillant sur la commune est de plus en plus faible, malgré une augmentation entre 1982 et 1990.





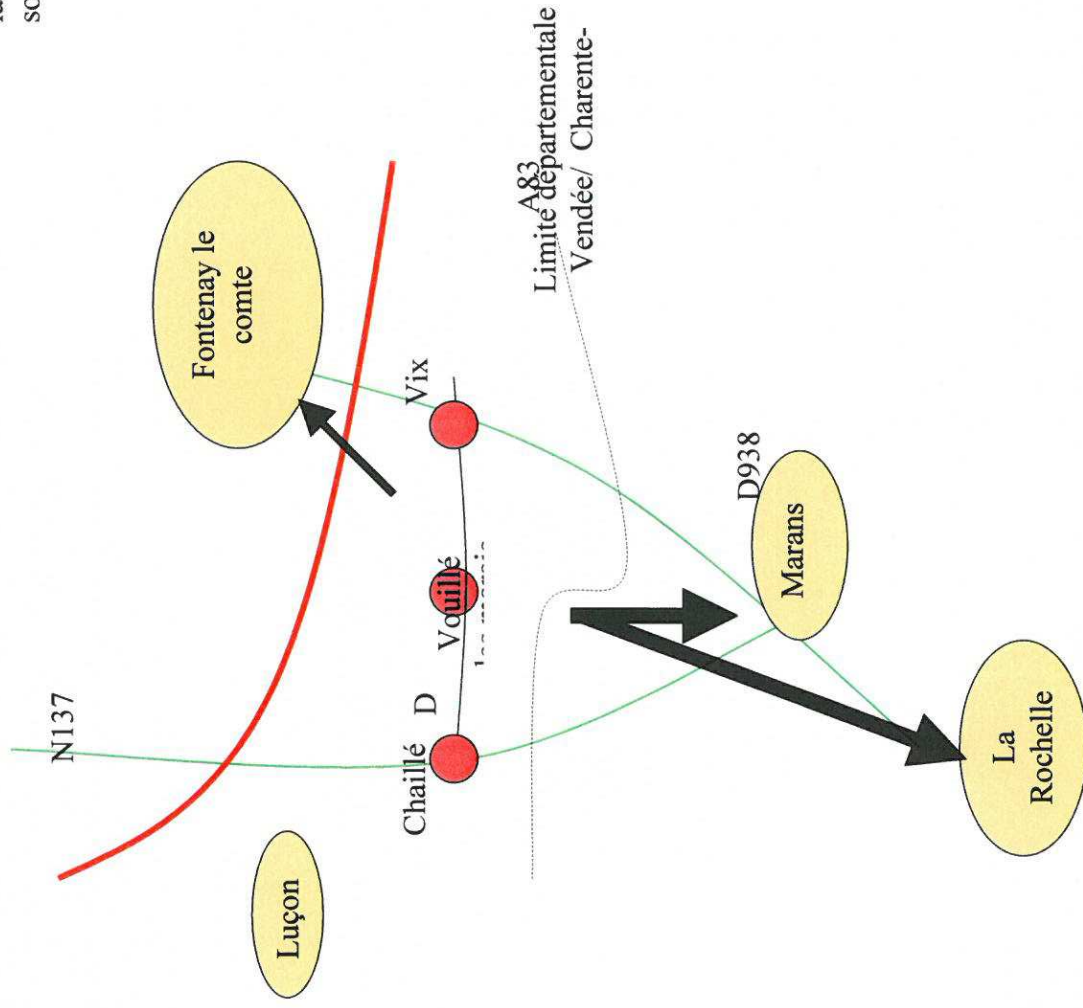
Le nombre de demandeur d'emploi a diminué entre 1998 et 2001, mais cette baisse est très irrégulière.

Elle concerne surtout les 25 - 49 ans, alors que les personnes âgées de plus de 50 ans sont de plus en plus nombreuses : pour cette tranche d'âge cette évolution est exceptionnelle pour le canton, la commune de Vouillé les Marais est la seule commune du canton à connaître une telle augmentation (+250 %)



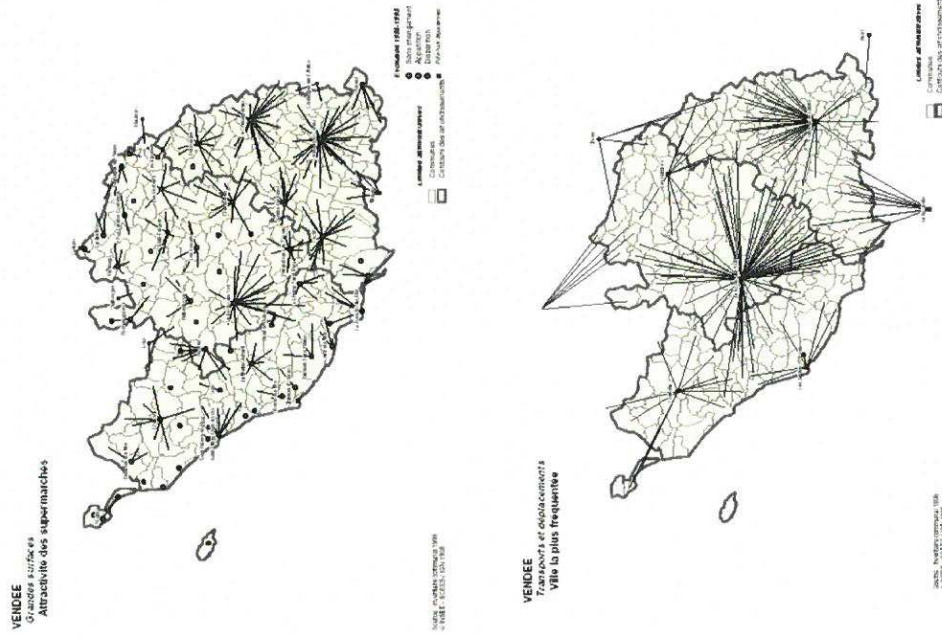
L'emploi et les secteurs d'activité

Le contexte micro régional



La commune de Vouillé se situe au centre d'un triangle composé des trois villes suivantes : Luçon, Fontenay le Comte et Marans

La commune de Vouillé les Marais est tournée vers le département de la Charente-Maritime, les villes ayant une attraction sur la commune sont Marans et La Rochelle



Commerces, services et entreprises en 2004



Services publics

La Mairie et l'école primaire sont les seuls services publics de la commune, les habitants doivent parcourir quelques kilomètres pour trouver d'autres services tel que le bureau de poste.

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées		
			du département	de taille équivalente en %	France
			Nombre	%	Région
Services généraux			230	81.3	74.7
Garage	1	-			59.9
Artisans du bâtiment					
Maçon	2	-	231	81.6	66.8
Électricien	NON	6	200	70.7	51.5
Alimentation					
Alimentation générale, épicerie	1	-	114	40.3	59.1
Boulangerie, pâtisserie	1	-	202	71.4	63.6
Boucherie, charcuterie	NON	///	118	41.7	31.7
Services généraux					
Bureau de poste	NON	///	132	46.6	34.8
Librairie, papeterie	NON	22	55	19.4	2.6
Droguerie, quincaillerie	NON	21	64	22.6	7.7
Autres services à la population					
Salon de coiffure	NON	3	192	67.8	48.8
Café, débit de boissons	1	-	265	93.6	95.3
Bureau de tabac	1	-	240	84.8	87.9
Restaurant	1	-	189	66.8	63.9
Enseignement public du premier degré					
École primaire	OUI	-	192	67.8	70.4
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé					
Collège public	NON	13	24	8.5	0.8
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)					
Dentiste	NON	6	115	40.6	3.7
Infirmier ou infirmière	NON	6	131	46.3	19.5
Médecin généraliste	1	-	157	55.5	25.1
Pharmacie	NON	6	130	45.9	9.5

Par ailleurs, la commune dispose d'un bon niveau de commerces et de services de proximité, à noter la présence d'un médecin.



La zone d'activités

La Boule d'Or (SCEA Les Roseaux) producteur de melons, est une exploitation familiale.

Elle produit des melons en Vendée mais aussi en Espagne ; la production est estimée à 4000 tonnes sur les deux sites.

La société emploie 4 salariés permanents et plus de 150 saisonniers pour la cueillette et le conditionnement

La SCEA « Les Roseaux » produit, conditionne et met en marché des melons de qualité, de courant mai à début octobre, sous la marque « Boule d'Or ».

En Vendée la production s'étend sur 150 ha, dont 70 ha sous petits tunnels.

A noter également sur la commune :

- un artisan peintre sur bois,
- un atelier de fabrication de confitures,
- une entreprise de services : IMP service.

La zone d'artisanale regroupe actuellement 5 entreprises :

- Atelier ALB, serrurerie, métaux....,
- ATPU Société d'Aménagement de Travaux Publics Urbain,
- Quali-Paysages, entreprise d'entretien d'espaces verts,
- Une entreprise de maçonnerie (SERFIAL),
- Fonderie Miniature (ADIN)
- Un entrepôt de jeux de café.

La commune se distingue par une production légumière de plein champs, avec la culture du melon.

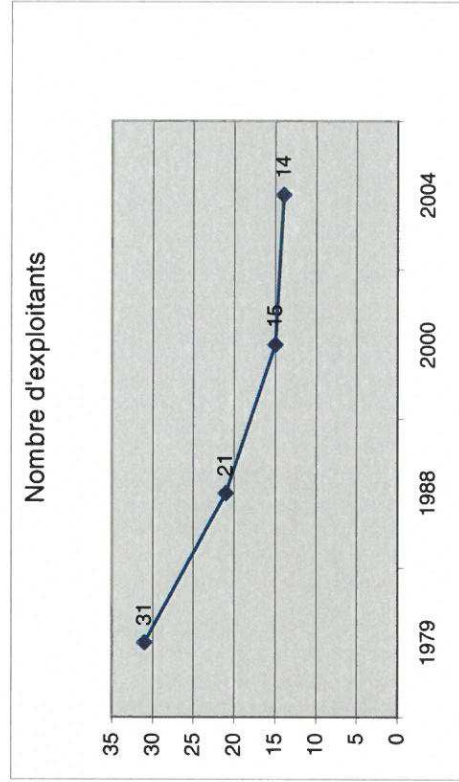


L'activité agricole

La superficie agricole de la commune de Vouillé les Marais est de 762 hectares, pour une surface totale de 914 hectares, soit 83.4 % de la commune.

- Les exploitants et les exploitations

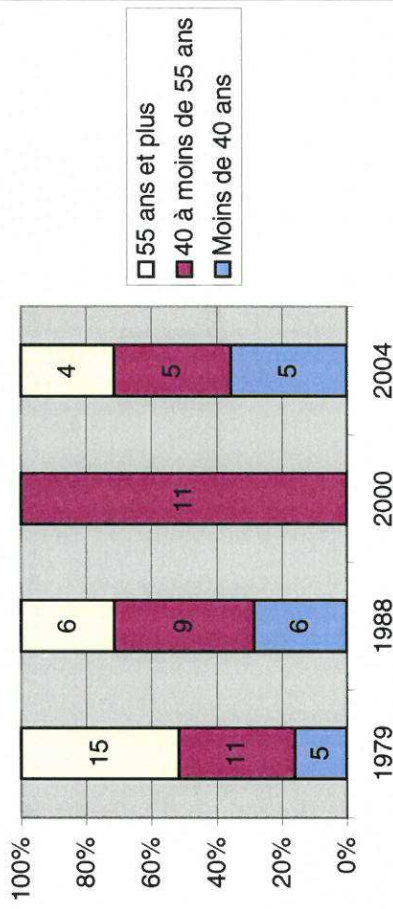
Les chiffres sont issus du recensement agricole et des enquêtes directement menées avec quelques exploitants.



Le nombre d'exploitants et de coexploitants sur la commune de Vouillé les Marais est en baisse depuis 1979 avec un fort ralentissement de celle-ci entre 2000 et 2004 ; liée à des installations de jeunes ayant compensé en grande partie les départs des aînés.

Le nombre d'exploitations situées sur la commune en 2004 est de 10 alors que le RGA en dénombrait 8 en 2000, 11 autres exploitations hors commune mettent en valeur le territoire agricole de Vouillé.

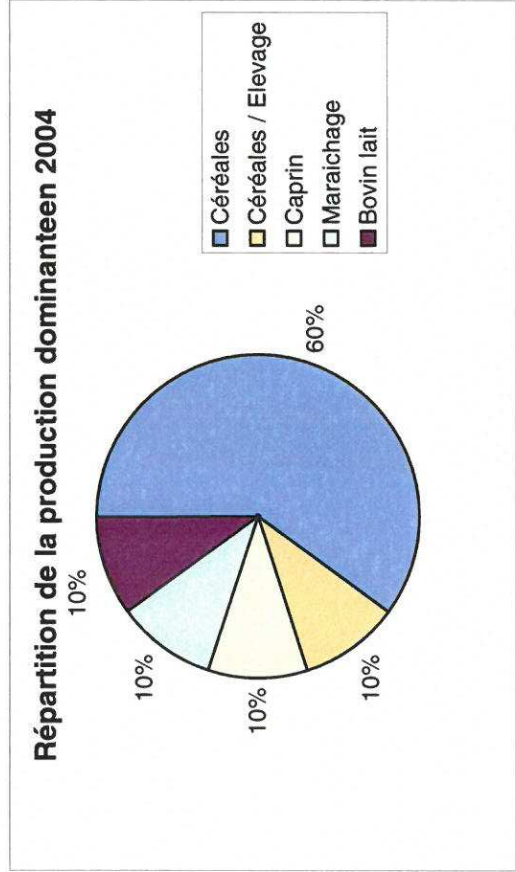
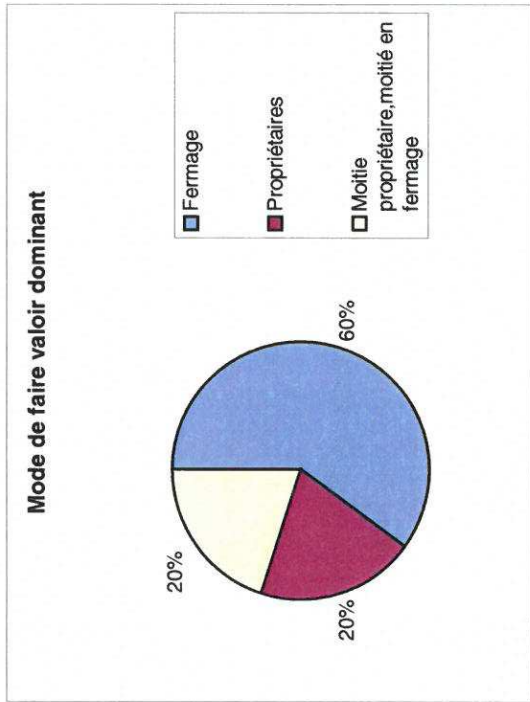
Age des chefs d'exploitation et des coexploitants



En 2004, les tranches d'âges sont homogènes, mais ne peuvent être comparées au recensement de 2000, certains chiffres étant confidentiels.

La surface agricole utilisée est en diminution entre 1988 et 2000, elle est passée de 895 ha à 844 ha.

Le mode de faire valoir dominant est le fermage, il concerne 60 % des exploitants



La production agricole est essentiellement céréalière, elle représente 71 % des modèles rencontrés sur une surface moyenne de 150 ha et un âge moyen des exploitants de 38 ans.

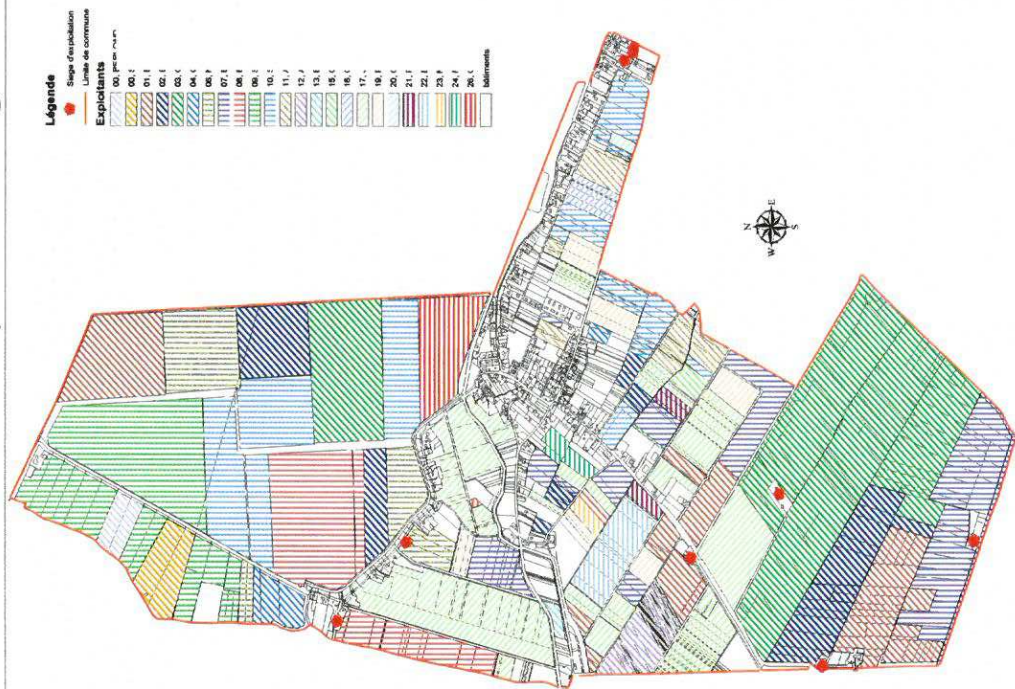
Les autres modèles associent le lait, la viande, le lait et la viande et une culture spécialisée telle que le melon (qui emploie un trentaine de salariés) sur des surfaces moyenne équivalentes excepté un modèle céréales et viande sur 500 ha, un âge moyen de 50 ans

Le modèle lait pur se caractérise par une surface moindre de 61 ha et un âge moyen de 46 ans.

Deux exploitants conduisent une activité touristique :

- un camping à la ferme, et une vente de produit à la ferme.

Localisation des exploitations agricoles



Les exploitations sont organisées autour des sièges d'exploitation pour la majorité d'entre-elles.

La culture des céréales a été rendue possible grâce au drainage des terres. Le drainage concerne la majorité des parcelles ; il représentait 401ha en 1988 pour passer à 619 ha en 2000.

Le drainage s'est surtout développé entre 1980 et 1990. Il permet de passer de la prairie pour le pâturage à la culture en planches et ados, ce drainage est généralement accompagné de pompes de relevage.

Les Enjeux :

-Maintenir et développer une agriculture respectueuse de l'environnement, tout en assurant la conservation des caractères essentiels du site (réseaux de canaux, plantations linéaires de rive, habitat traditionnel, niveaux de l'eau et contrôle des prélèvements).

Les équipements communaux

L'enseignement

La commune dispose d'une école primaire, l'école « Marais des Cygnes », c'est une école Publique, elle fait partie de la circonscription de Luçon et appartient à une « ZEP », c'est à dire une Zone d'Education Prioritaire. Qui couvre le secteur scolaire de l'Île d'Elle et de saint Michel en l'Herm

Elle se compose de trois classes à cours multiples :

- Maternelle petite à grande section
- CP-CE1
- CE2-CM1-CM2

L'école compte au total 76 élèves

Un projet de quatrième classe serait envisagé, à condition de compter 84 élèves



Ecole primaire de Vouillé les Marais

Il n'y a pas de collège ni de lycée sur la commune, les élèves fréquent les collèges et lycées de Marans (collège), Fontenay et de La Rochelle (collège et lycée), Luçon (collège et lycée), et l'Île d'Elle (collège).

Action social pour les personnes âgées

La commune dispose des services d'une « ADMR » cantonale, qui s'occupe des soins et du ménage à domicile.

Par ailleurs, la commune dispose d'une maison de retraite : EPHAD Saint Denis qui dispose de 36 lits, cette structure sera complétée par le projet d'unité de vie pour personnes dépendantes qui pourra accueillir 15 résidents, 2 temporaires et des équipements, l'ensemble sera construit sur une parcelle de 1,1 ha.



Maison de retraite de Vouillé les Marais

Action sociale pour les enfants en bas âge

Un bus se déplace dans la commune, ce bébé-bus, est une halte-garderie mobile tourne sur 4 communes, sa gestion est assurée par un SIVU.

Santé

Un médecin généraliste est présent sur la commune.

Equipements culturels et socio-culturels

La commune offre à ses habitants une bibliothèque, et une salle polyvalente aménagée en 1990

Equipements sportifs et de loisirs

Une aire de jeux est présente sur la commune, elle est localisée à côté du lotissement des Vignes Il existe une aire de pique-nique au village « Le Jard ».



Salle polyvalente



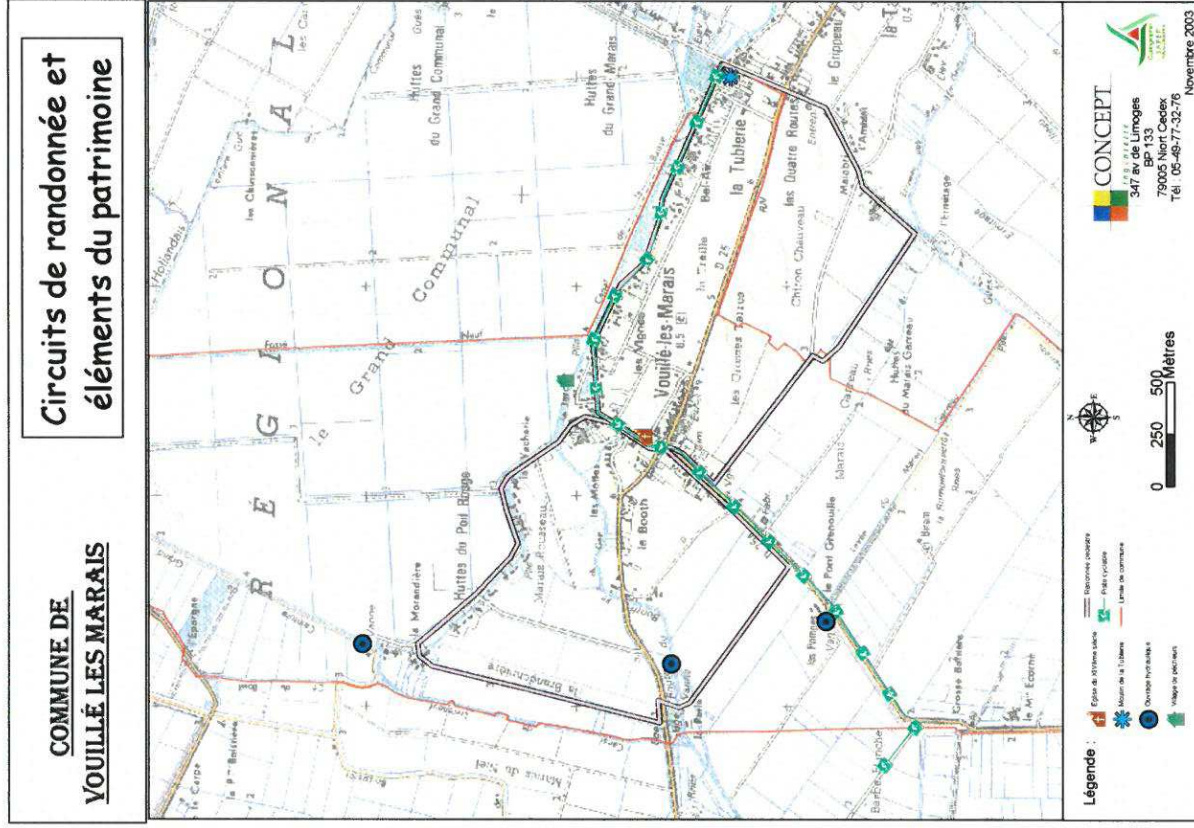
Aire de pique-nique



Aire de jeux

Un réseau de pistes cyclables est également présent sur la commune, il fait partie d'un projet départemental qui rejoint la Tranche sur Mer à Maillezais.

Des chemins de randonnée pédestre viennent compléter ce réseau, ils permettent de voir les différentes curiosités de la commune.



A noter enfin vers Bel-Air :

- Un mini golf
- Un plan d'eau équipé d'embarcadères qui accueillera des canoës.



Le plan d'eau

Activités culturelles, socioculturelles ou sportives

Les associations sportives de la commune interviennent dans les disciplines suivantes :

- Tennis de table
- Gymnastique volontaire

A noter enfin, l'existence d'un club des aînés.



Le mini-golf

Les infrastructures

1 - Les routes

La commune est traversée d'Est en Ouest par la route départementale N°25, à l'Est en direction de la Taillée, à l'Ouest en direction de Chaillé les Marais.

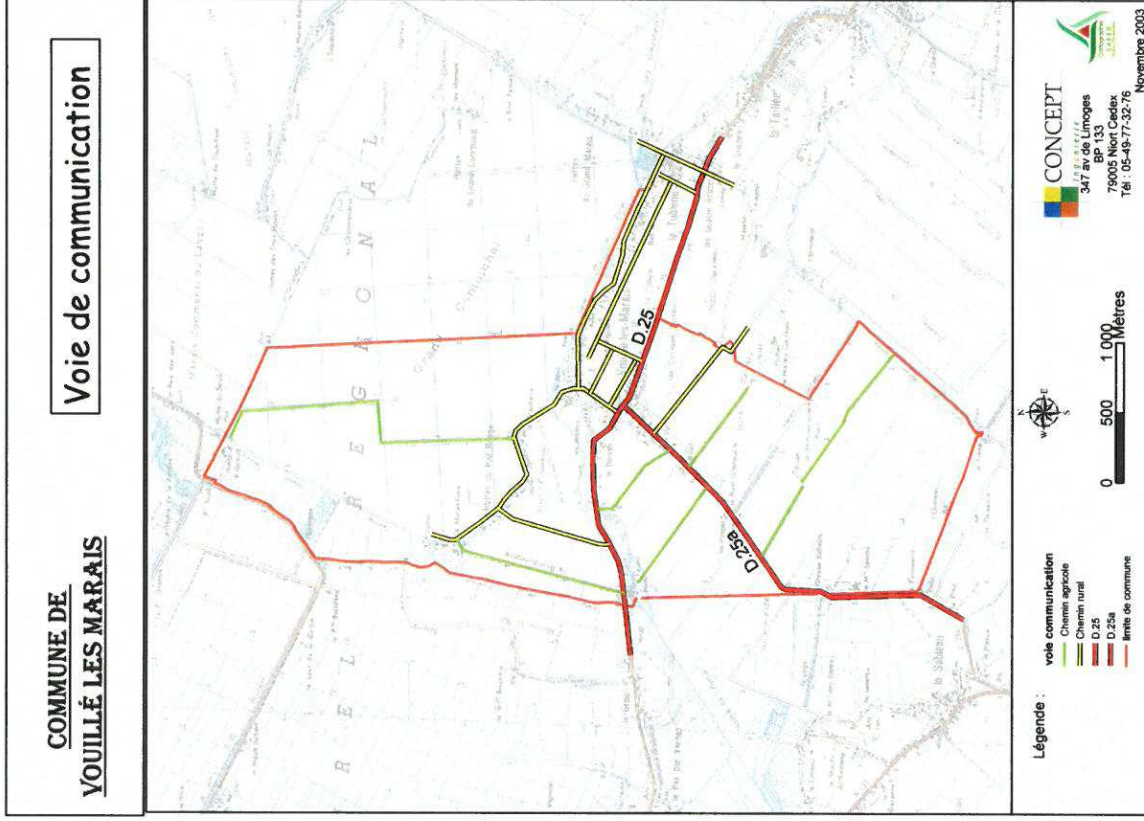
Dans sa traversée la vitesse des véhicules est limitée en centre ville à 30 km/h, les agglomérations à 50, et les hameaux à 70. L'accidentologie observée sur la commune fait état de 9 accidents corporels (2 en agglo), dont un mortel (hors agglo) sur une période comprise entre le 01/01/1996 et le 31/12/2000. La route départementale N°25A, permet d'aller à Marans.

La commune possède également de nombreux chemins ruraux et d'exploitation qui sont bien entretenus, ces chemins sont généralement recouverts d'une couche de roulement de couleur claire.

Un projet de contournement à l'Est est actuellement à l'étude, l'enquête publique s'est déroulée en octobre 2004.



Exemple de chemin rural



2 - Les réseaux- (Cf carte des réseaux)

§ a- Eau Potable

L'eau potable est gérée par le Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée (S.D.A.E.P. de la Vendée), c'est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la ressource provient de l'Angle Guignard, située sur la commune de Chantonnay.

Par l'intermédiaire des Syndicats Intercommunaux adhérents, il fédère 276 communes (sur les 282 que compte la Vendée), et par délégation, il exerce ses compétences de Service Public de la distribution de l'eau potable.

A ce titre, le S.D.A.E.P. de la Vendée :

- établit le Règlement du Service de Distribution de l'eau potable,
- fixe annuellement les tarifs du service de l'eau potable, identiques sur toutes les communes adhérentes,
- achète l'eau potable produite par les Syndicats Intercommunaux adhérents ou par d'autres collectivités,
- organise les conditions de l'exploitation des réseaux et ouvrages, de la gestion des abonnements et de la facturation de l'eau,
- décide de réaliser les investissements nécessaires aux extensions et aux renouvellements des ouvrages et des réseaux de distribution d'eau potable.

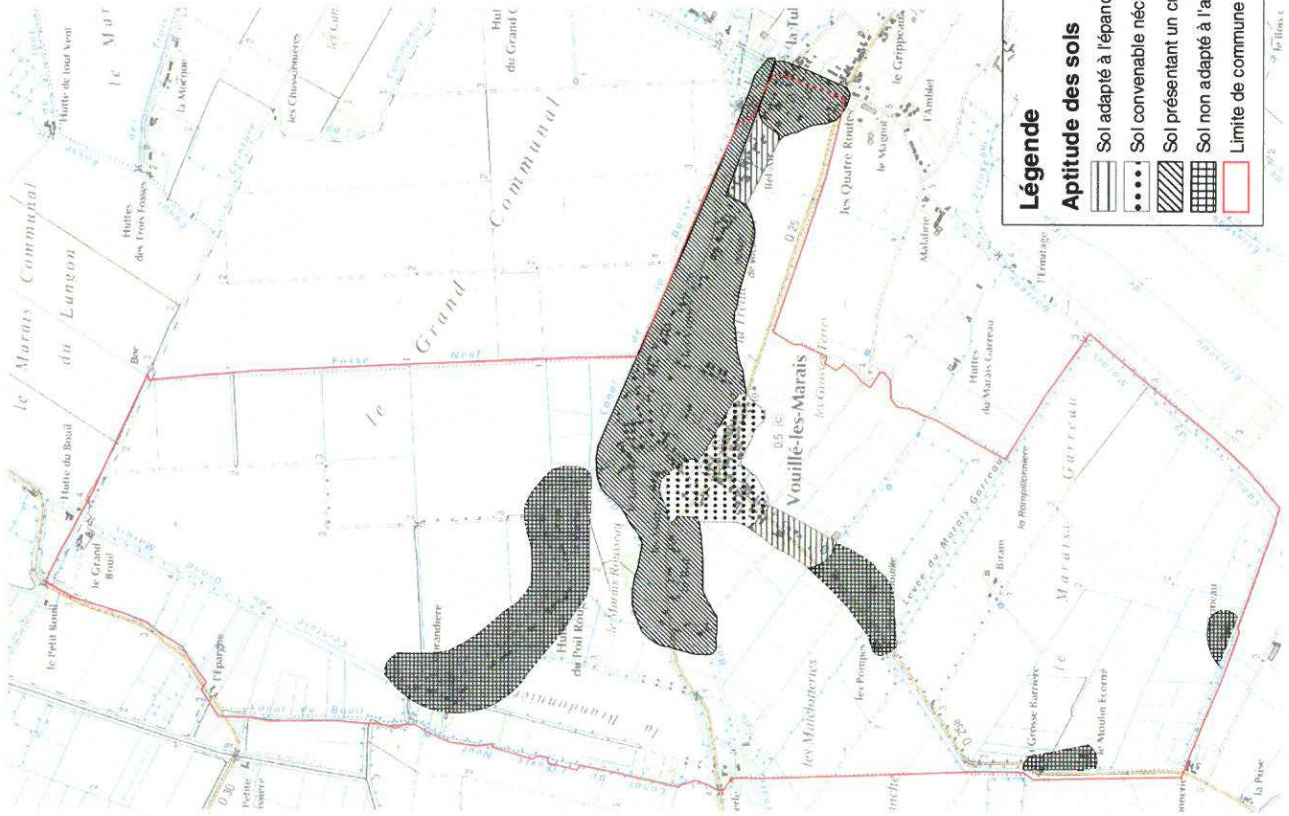
§ b- Assainissement

L'assainissement est individuel, il n'existe pas de réseau collectif sur la commune,

L'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est une solution technique pour le traitement des eaux usées des petites collectivités, des lotissements, des quartiers ou des hameaux isolés.

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau impose aux communes d'établir un schéma d'assainissement comportant notamment **une carte d'aptitude à l'assainissement autonome**.

Ce document cartographique, qui tient compte des spécificités de la commune, zone les secteurs où l'assainissement autonome est possible et définit les filières d'assainissement adaptées à chaque secteur.



Après une étude pour le zonage d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, la commune de Vouillé les Marais a décidé de retenir la totalité de son territoire en assainissement individuel.

Ce choix a été effectué pour les raisons suivantes :

- Solution la moins couteuse
- Le cout pris en charge directement par la collectivité est nul
- Le sol présente des caractéristiques favorables à l'assainissement individuel.

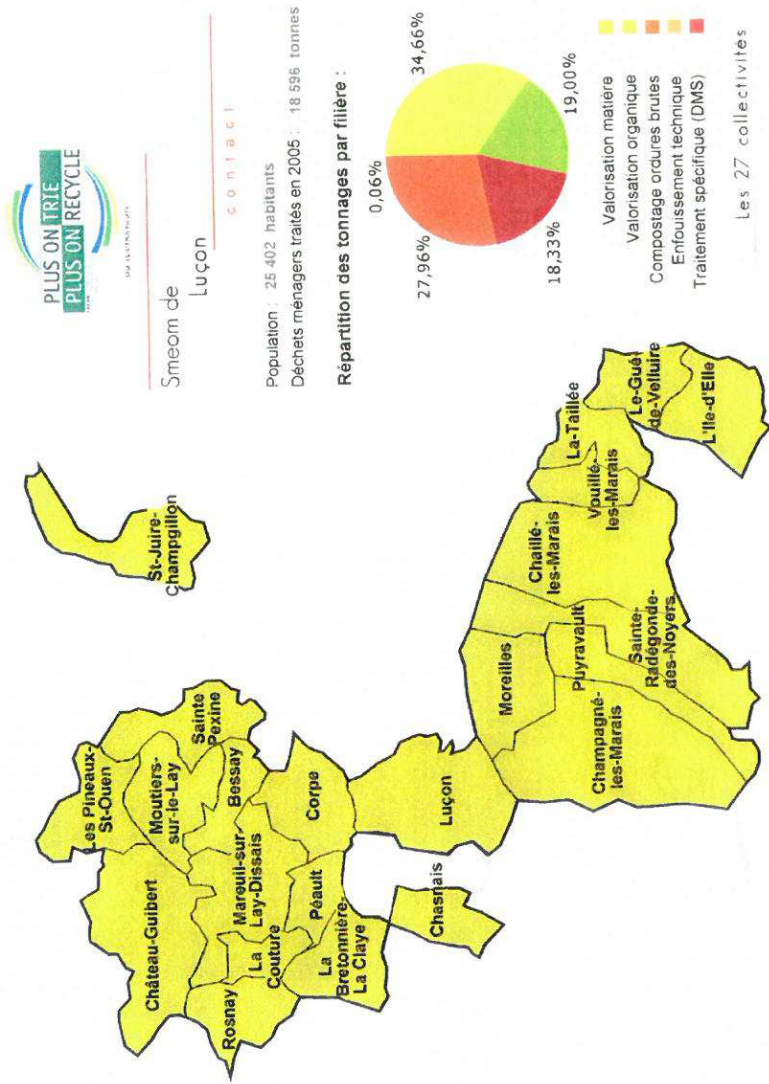
Un extrait du rapport du zonage d'assainissement sera mis en annexe.

Le zonage a été délibéré et arrêté par le maire le 06 juillet 2006

3 - Collecte des déchets

Un point d'apport volontaire est situé derrière la salle polyvalente.

La collecte et le traitement des ordures dépend du Syndicat Mixte d'Élimination des Ordures Ménagères (SMEOM) basé à Luçon.



Les déchetteries se situent à Chaillé et La Taillée.

4 - Institution de la PVR

La participation pour voirie et réseaux peut être instituée par le conseil municipal pour l'aménagement des voies existantes et/ou l'établissement ou l'adaptation des réseaux associés à la voirie, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Lorsqu'une voie préexiste et qu'aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu, les travaux peuvent ne concerner que les réseaux. En clair, l'utilisation de la PVR ne suppose plus nécessairement l'exécution de travaux de la voirie.

Comme auparavant, l'instauration de la participation financière s'effectue en deux phases successives :

- une première délibération du conseil municipal la rend applicable sur le territoire communal. Selon la circulaire du 21/01/2003, cela suffirait à mentionner la PVR sur les certificats d'urbanisme et donc à exiger son paiement, pour une construction réalisée en application d'un permis de construire sollicité pendant le délai de validité du certificat,
- une délibération spécifique est prise pour chaque opération. La loi UH (urbanisme-habitat) confirme que seuls les frais inclus dans cette délibération peuvent être mis à la charge des propriétaires riverains.

Cette participation sera instituée dans les zones d'urbanisation futures hors procédure de lotissement.

Application

La commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, envisage l'institution de la PVR.

Analyse physique et paysagère

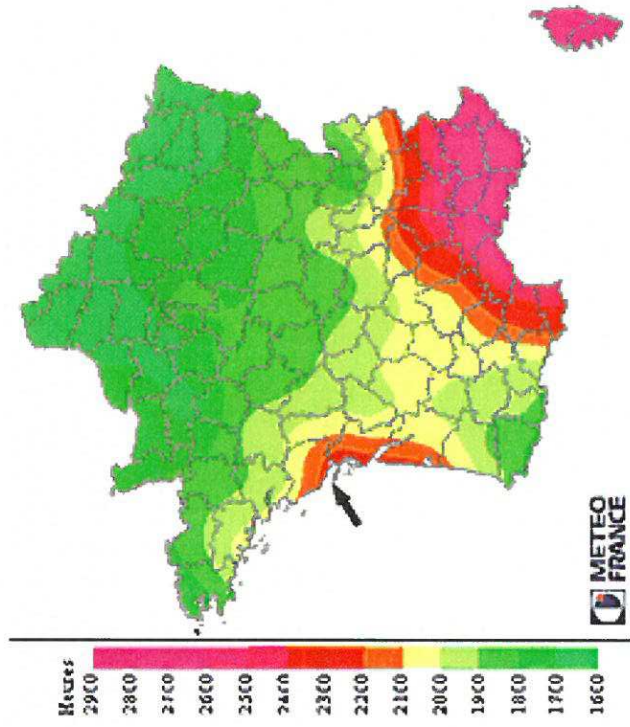
- Le milieu physique
- Les sites et milieux naturels
- Les paysages

Le milieu physique

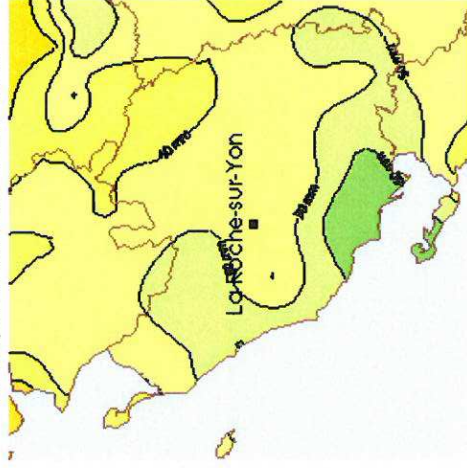
Le climat

La commune de Vouillé les marais est sous l'influence océanique. C'est à dire avec des automnes et des hivers doux, humides et venteux. L'amplitude thermique est modérée. Les précipitations sont peu nombreuses, Vouillé fait partie de la région la moins arrosée de la Vendée.

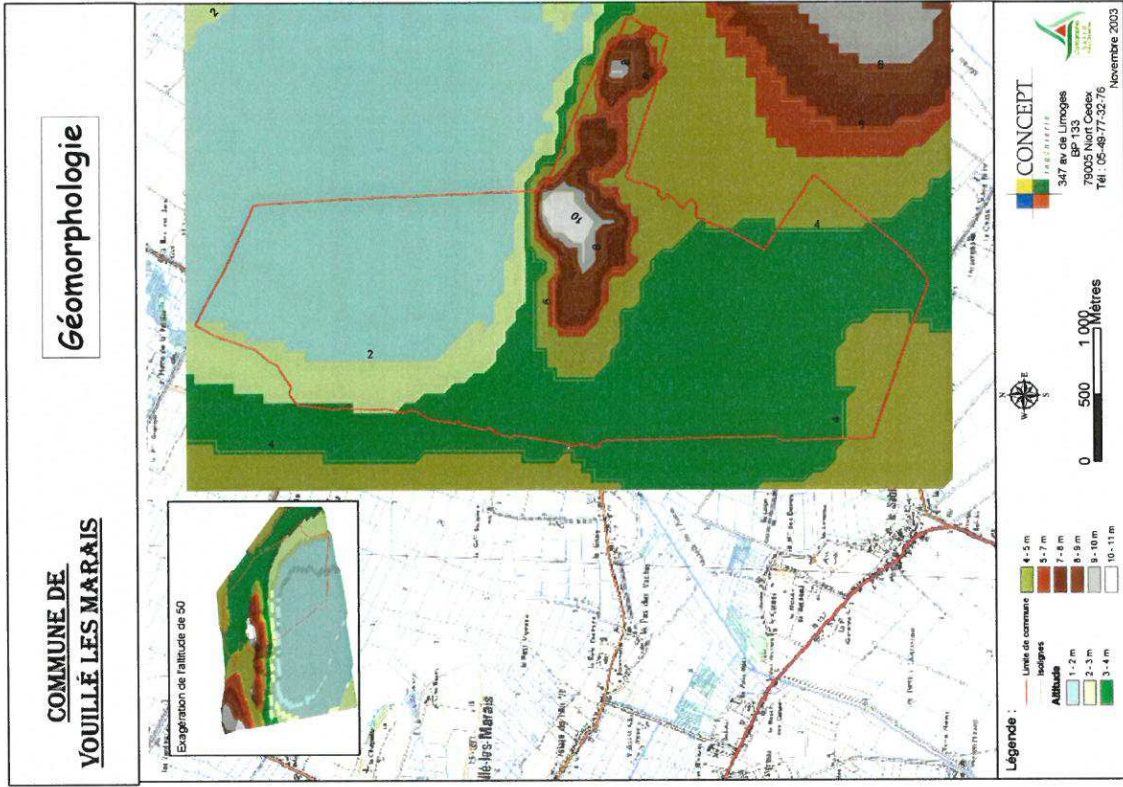
Les vents sont souvent du Sud-Ouest synonymes de mauvais temps, l'autre vent dominant est celui du Nord-Est. La commune peut-être également sous l'influence de quelques tempêtes avec des vents qui peuvent souffler jusqu'à 100 km/h.



Précipitations de mai 2004



La géomorphologie

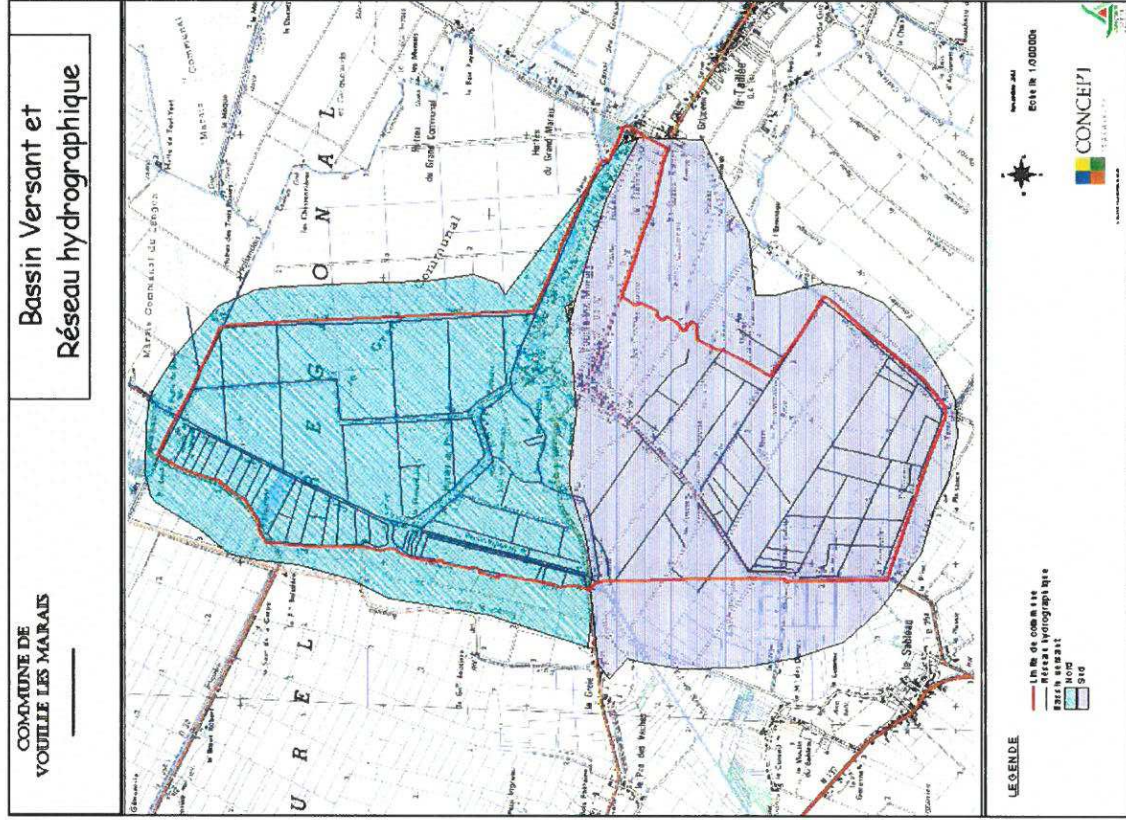


La commune de Vouillé les Marais ne dépasse pas l'altitude de 9m.

Deux unités géomorphologiques apparaissent.

- L'ancienne île de Vouillé, c'est à dire les terres hautes dont l'altitude varie entre 6 et 10 m de forme allongée
- Le marais qui se situe entre 2 et 4 m d'altitude,

Le réseau hydrographique



Le réseau hydrographique de la commune de Vouillé est assez dense, puisque installé dans une des zones humides la plus importante de France.

On peut distinguer deux type de réseaux :

Les fossés qui sont des voies d'eau minces, découpent le parcellaire en un maillage dense, entre les propriétés privées mitoyennes. Tout le réseau de petits fossés servent au drainage des terres, on ne peut pas circuler sur ces voie d'eau.

Les canaux, sont les réseaux principaux qui accueillent les eaux des fossés, ils sont larges et profonds.

Les principales voies d'eau qui dessinent le paysage de Vouillé sont les suivantes :

- Le canal de la Baisse, aménagé en espace de détente et d'animation au niveau du village de vacances et au niveau du village de « Jard » avec une possibilité de mettre des canoës à l'eau.
- Le canal du Gain : Route du Booth, il rejoint le canal des cinq abbés.
- Le canal de Livreneuf relie les canaux des cinq abbés au canal de ceinture du grand marais
- Le canal du grand marais : traverse le grand communal pour rejoindre le canal de la ceinture des Hollandais
- Le fossé neuf coupe le grand communal en deux et marque la limite des terres entre Vouillé les Marais et La Taillée. Il rejoint le canal de la Baisse.

Il existe sur les différents canaux et fossés des ouvrages hydrauliques, ils permettent de gérer les niveaux d'eau.



Une écluse assurant la gestion du niveau d'eau

PLU de Vouillé les Marais Diagnostic

SDAGE et SAGE

La commune de Vouillé les Marais fait partie du périmètre du SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne, ayant pris effet le 1^{er} décembre 1996 et du SAGE (schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Sevre Niortaise et Marais Poitevin.

Le PLU doit être cohérent avec les orientations retenues par le SDAGE et le SAGE.

- Le SDAGE

Afin de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, dans son article 5, a institué 2 outils:

- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Les SDAGE sont élaborés au niveau de chaque bassin hydrographique. Dans le cas présent, le marais breton et le bassin versant de la Baie de Bourgneuf font partie du SDAGE Loire-Bretagne. Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le bassin Loire-Bretagne, traduite en 7 objectifs:

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux gérées,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

- Le SAGE

Les SAGE sont, eux, élaborés pour «un groupement de sous-bassins versants ou un sous-bassin correspondant à une entité hydrographique ou à un système aquifère ». Ils doivent être en cohérence avec le SDAGE du grand bassin hydrographique concerné.

Le SAGE est une politique d'aménagement et de gestion équilibrée de la ressource en eau au niveau local. Il « fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides », de manière à satisfaire aux principes de la gestion équilibrée qui, selon l'article 2 de la Loi sur l'Eau, vise à assurer:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides(...),
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux (...),
- le développement et la protection de la ressource en eau,
- la valorisation de l'eau comme la ressource économique et la répartition de cette ressource.

Les objectifs principaux du SAGE sont les suivants:

- la sécurisation et l'optimisation de l'alimentation en eau potable,
- la préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral,
- la gestion durable des eaux salées souterraines,
- le développement équilibré et durable des usages et des fonctions du marais,
- l'organisation et le pilotage de la mise en œuvre du SAGE.

Le SAGE concerne deux régions et 194 communes qui sont ainsi réparties :

- **PAYS-DE-LA-LOIRE**
 - VENDEE (85) : 39 commune(s)
- **POITOU-CHARENTE**
 - CHARENTE-MARITIME (17) : 45 commune(s)
 - DEUX-SEVRES (79) : 108 commune(s)
 - VIENNE (86) : 2 commune(s)

L'observatoire de l'eau

Le département de la Vendée dispose d'un observatoire de l'eau. Cet observatoire a pour mission :

- de fédérer, coordonner et harmoniser l'accès aux données produites par les gestionnaires des réseaux de mesures, pour mieux les valoriser, sous forme d'indicateurs,
- d'élaborer des produits d'intérêt commun, notamment un tableau de bord départemental pour la gestion de l'eau,
- de développer les modalités de valorisation, d'actualisation et de communication de ces informations vers les techniciens, les élus et le grand public.

Les zones inondables

La carte ci jointe, fait apparaître les zones inondées au cours de la crue de 1994.

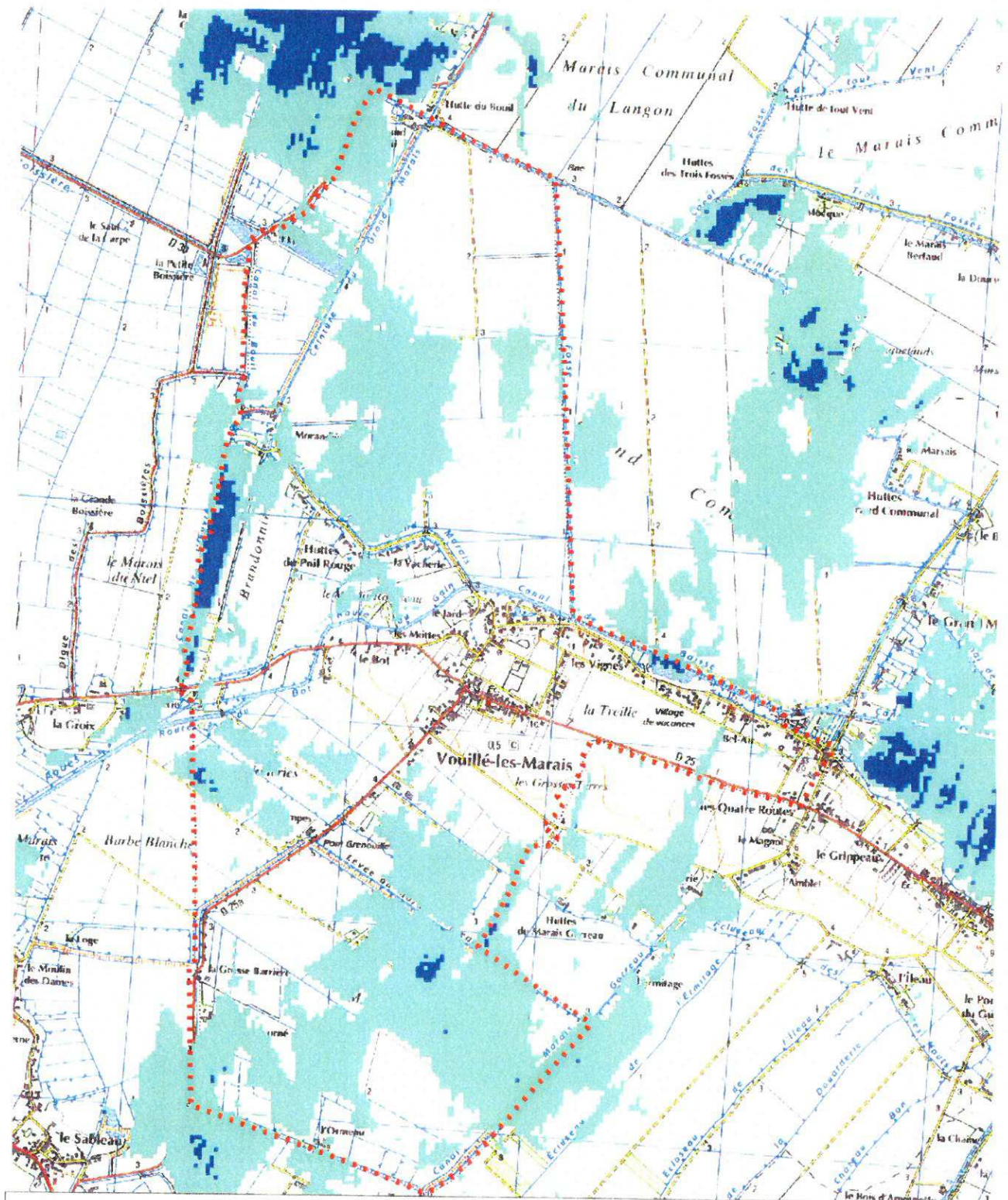
Le risque d'inondation sur la commune y est permanent et à ce titre, la commune est soumise au risque d'inondation terrestre classé de niveau 2 par le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Ce niveau n'a pas nécessité de procéder à une information préventive des populations.

Le parti d'aménagement retenu sera respectueux de ce type de contrainte en interdisant les constructions neuves dans cette zone.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle issus des inondations

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	12/08/1991
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999

Carte des zones inondables



Les sites et milieux naturels

Données environnementales

La commune de Vouillé les Marais est concernée par de nombreuses mesures de protection au titre de l'environnement.

Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

Ces zones sont un lieu de vie extraordinaire pour de multiples espèces animales ou végétales

Certaines espèces animales sont rares et menacées (*la loutre d'Europe, le héron bihoreau, le hibou des marais, etc.*). Leur survie est liée à la préservation des milieux dans lesquels elles vivent. Si ces derniers étaient dégradés, de nombreux animaux seraient menacés à leur tour de disparition.

D'autres espèces sont de passage. Elles s'arrêtent pendant leur migration ou elles restent passer l'hiver. On pourra voir chez les oiseaux: *les courlis corlieu, les oies cendrées, les barges à queue noire, les vanneaux huppés, ...* chez les poissons: *l'anguille, l'aloise, la lamproie ..*, Il est important de maintenir les milieux qui leur conviennent le mieux pour se reposer ou se reproduire.

Enfin, la variété des végétaux participe directement aux équilibres de la vie animale. C'est aussi un étonnant trésor paysager.

La découverte de la faune et de la flore; la découverte des milieux naturels et de leurs multiples richesses est sans conteste un premier pas vers la préservation ...

PROTECTIONS ET INVENTAIRES RELEVANT DE LA DIREN PAYS DE LA LOIRE POUR LA COMMUNE DE : VOUILLE-LES-MARAI

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

ZONE(S) DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) :

FR5410100 MARAIS POITEVIN

INVENTAIRES

ZNIEFF DE TYPE I DE PREMIERE GENERATION :

- 50550028 CEINTURE DES HOLLANDAIS ET ABORDS
- 50550035 COMMUNAL DU LANGON
- 50560006 COMMUNAL DE LA TAILLEE
- 50560012 PRAIRIES RELICTUELLES DE L'ANCIEN COMMUNAL DE VOUILLE ET ABORDS
- 50770003 CANAL DE LIVRENEUF
- 50770004 CEINTURE DU GRAND MARAIS
- 50770005 FOSSE NEUF
- 50770006 CANAL DE LA BAISSSE ET ABORDS

ZNIEFF DE TYPE II DE PREMIERE GENERATION :

- 5070 MARAIS DESSECHES DU PETIT POITOU
- 5077 RESEAU HYDRAULIQUE DU MARAIS MOUILLE

ZNIEFF DE TYPE I DE DEUXIEME GENERATION :

- 50550028 CEINTURE DES HOLLANDAIS ET SES ABORDS**
- 50550061 COMMUNAL DE LA TAILLEE (MARAIS GARREAU)
- 50550066 PRAIRIES RELICTUELLES DE L'ANCIEN COMMUNAL DE VOUILLE ET SES ABORDS
- 50550084 MARAIS DESSECHES DU PETIT POITOU

ZNIEFF DE TYPE II DE DEUXIEME GENERATION :

- 50550000 COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN, DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES, VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS
- ZONE(S) IMPORTANTE(S) POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) :

AUTRES

SITE(S) D'INTERET COMMUNAUTAIRE (SIC) :

FR5200659 MARAIS POITEVIN ET BAIE DE L'AIGUILLON

Les ZNIEFF :

Le sigle signifie : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Le programme ZNIEFF a été initié par le ministère de l'environnement en 1982, il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels sur l'ensemble du territoire national, métropole et département d'outre-mer. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- celles dites de type I, d'une superficie généralement limitée, caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques ;
- celles dites de type II, de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type I peuvent être contenues dans les zones de type II.

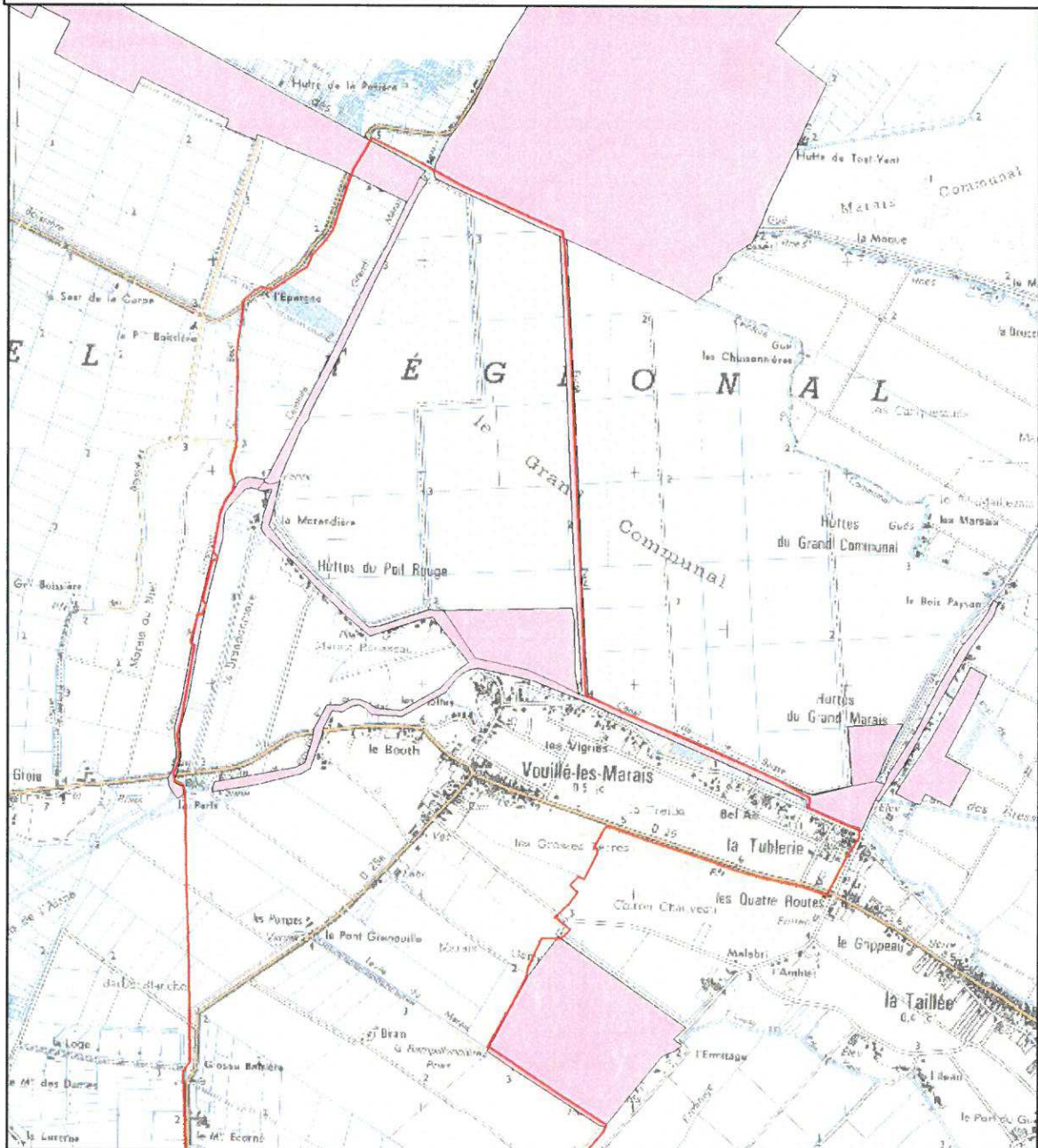
L'ensemble de ces deux types de zone (type I et II confondus) couvre 16 % de la surface régionale.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Ainsi, l'absence de prise en compte d'une Znieff lors d'une opération d'aménagement relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible de faire l'objet d'un recours. Les Znieff constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles : zones humides, landes etc...



Vouillé les Marais est concernée par 10 ZNIEFF 8 de type 1 et 2 de type 2 disponibles sur le site de la DIREN Pays de la Loire, elles sont également en annexes du rapport . On retrouve aussi les mise à jour des fiches descriptives pour les ZNIEFF de type 1

**COMMUNE DE
VOUILLÉ LES MARAIS**

ZNIEFF-Type I



Légende :

-  Limite de commune
-  ZNIEFF1



0 250 500
Mètres

CONCEPT
Ingénierie
347 av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76



Novembre 2003

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assurera le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites "Oiseaux" et "Habitats" de 1979 et 1992.

Sa création contribuera en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au "Sommet de la Terre" de Rio de Janeiro en juin 1992.

Le ministère de l'écologie et du développement durable alimente ce service pour rendre accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000

La commune est concerné par un site d'importance communautaire c'est à dire, un site qui contribue de manière significative à maintenir ou à rétablir un type d'habitat ou une espèce d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable et/ou qui contribue au maintien de la diversité biologique dans la ou les régions biogéographiques concernées.

La commune est aussi concernée par une zone de protection spécialement désignée par les Etats membres de l'Union européenne au titre de la directive 79-409 / CEE dite directive "Oiseaux".

Les zonages retenus prendront en considération la protection du territoire communal au titre de NATURA 2000, ce qui veut dire que les zones seront indicées et le règlement dans son préambule rappellera les règles de droit qui s'attachent à ce type de protection.

La fiche descriptive du site est en annexe du rapport.

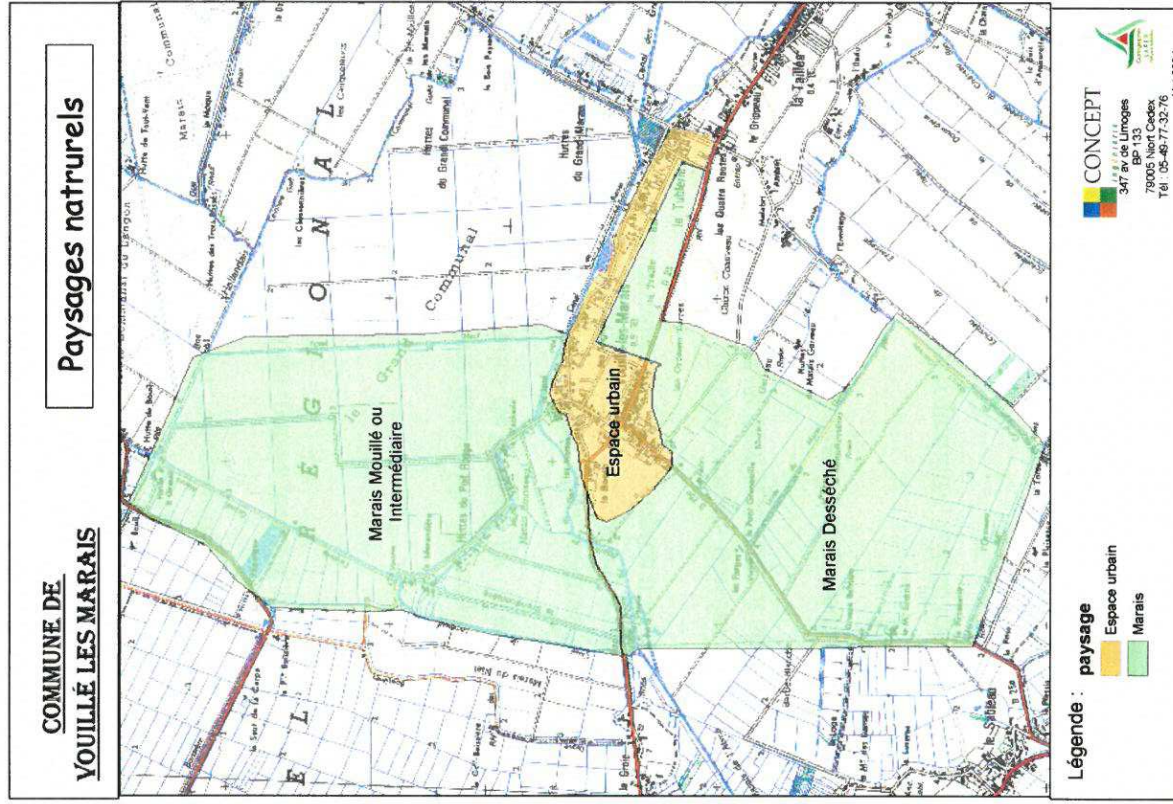
Le parti d'aménagement du PLU de Vouillé les Marais est respectueux des zonages environnementaux, il propose :

- de limiter l'urbanisation à l'existant sur le secteur des Huttes du Poil Rouge,
- de protéger les éléments paysagers au titre du code de l'urbanisme,
- de protéger les cônes de vues majeurs notamment autour du bourg.

Les paysages

La commune de Vouillé se partage en deux entités paysagères importantes :

- le marais terrestre
- l'îlot calcaire de la plaine, support de l'urbanisation.



Le paysage du marais

Il est aujourd'hui difficile de faire la différence entre le marais mouillé et marais desséché, le second étant issu du premier.

Malgré l'assechement la nomination de marais mouillé reste, c'est pourquoi nous allons voir en premier le marais mouillé puis le marais desséché.

Le marais mouillé :

Le marais mouillé est une zone inondable, il reçoit les eaux des régions proches . Si les Marais Mouillés n'occupent que 16500 ha, sur cette surface transitent les eaux pluviales de 630000 ha de bassins versant.

Les Marais Mouillés situés à l'Est, plus connus sous l'appellation touristique de "Venise Verte", se caractérisent par un réseau extrêmement dense de canaux découpant de petites parcelles bordées de frênes "têtards" (étés) et de peupliers, utilisées comme pâturages ou pour des cultures maraîchères, offrant un cadre propice à la promenade en barque.

Les Marais Mouillés du Sud-Vendée (moins boisés) ont un aspect différent mais ils sont soumis aux mêmes contraintes hydrauliques, ils constituent des zones humides d'un intérêt écologique tout aussi considérable, la commune de Vouillé est concernée par ces marais.

Aujourd'hui cet espace est appelé marais intermédiaire, c'est à dire cultivé mais non protégé, théâtre des évolutions les plus récentes en matière d'utilisation du sol.

On retrouve dans le marais « intermédiaire », le marais communal.

Ce marais est né entre le X et XI siècle lors des premières opérations de dessèchement, les communaux sont des terres gagnées sur la mer que les moines offrirent aux communautés d'habitants afin d'assurer la survie des plus pauvres.

Après la révolution, les communes deviennent propriétaires de ces vastes étendue.

Depuis les années 60, le communal de Vouillé a été démembré, partagé et souvent mis en culture.

Le marais communal de Vouillé fait 15 hectares, il est sous convention de gestion du Parc de LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) et de WWF (World Wild Life), c'est une prairie naturelle collective.

En échange d'aides financières et techniques, la municipalité s'engage pour 15 ans à maintenir le communal en pâturage collectif sur les prairies

inondables, à ne pas les assécher, à ne pas lui apporter de l'engrais et à n'y engager aucun labour semis ou plantations.

C'est un pays de larges étendues ouvertes où les arbres sont rares. Par endroits, toutefois, roseaux, tamaris et arbrisseaux à feuillage dense rompent la monotonie du paysage, essentiellement le long des berges. C'est aussi, sur le plan géographique, le cœur du Marais Poitevin et sa partie la plus vaste. La présence de l'homme y est partout évidente : digues, canaux de drainage, ouvrages hydrauliques, grands champs de céréales, témoignent de sa mainmise sur ce milieu.



le marais dit « intermédiaire »

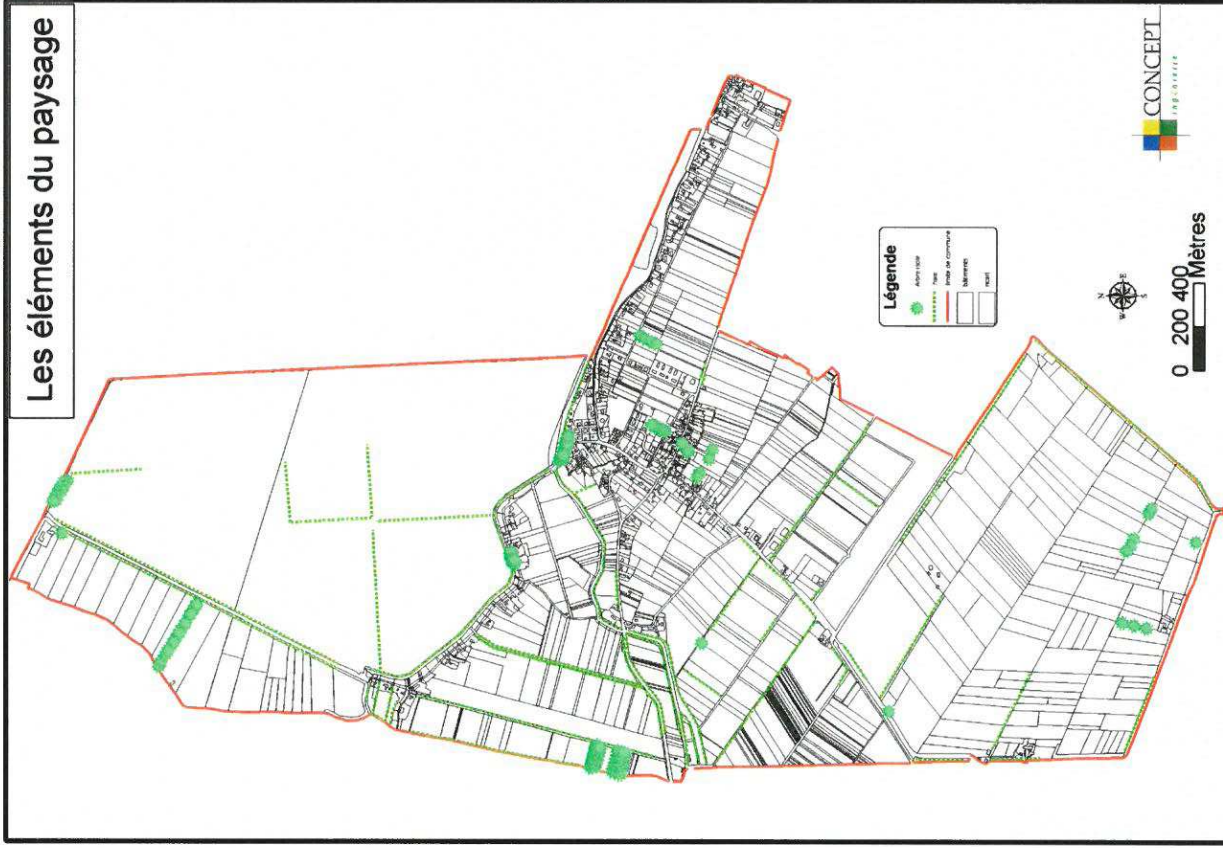
L'occupation du sol du marais

La flore sauvage se réduit sensiblement, surtout là où l'intensification agricole par drainage est importante.

Pour autant, en hiver certaines zones basses se transforment en prairies humides, très recherchées par les oiseaux et colonisées par des espèces végétales remarquables : *l'iris bâtard* qui forme de beaux tapis bleus violacés, abondant dans les prairies humides, *la renoncule de Baudoti*, *le roseau*, ou encore *l'azolla fausse fougère* qui compose de vastes étendues de couleur rouge.

Les *hérissons*, *crapauds*, *couleuvres*, très vulnérables aux crues d'hiver, apprécient la sécurité du marais desséché. Inversement, en période d'étiage, certaines espèces amphibiennes, comme la *loutre*, affluent vers ces secteurs où le niveau d'eau reste constant.

Les éléments du paysage



L'iris batard est un iris de couleur mauve. Il est localisé dans les prairies subsaumâtres humides à l'Ouest du Marais Poitevin.

L'espèce est en régression. Elle est protégée en région s Pays de la Loire et Poitou-Charentes.

Les haies mixtes constituées d'arbres et d'arbustes longent les fossés elles permettent de fixer les berges.



Il existe aussi des alignements d'arbres en bord de route, en général des peupliers.



Le paysage de l'espace urbain :

L'espace urbain de la commune de Vouillé se distingue en plusieurs parties :

- le centre bourg
- les zones d'habitat du marais
- les zones pavillonnaires

Dans le centre bourg :

La végétation de cet espace est présente sans domination importante, de beaux arbres sont présents sur la place de la Mairie. Sur la voie principale, très peu de végétation, on retrouve des massifs fleuris.

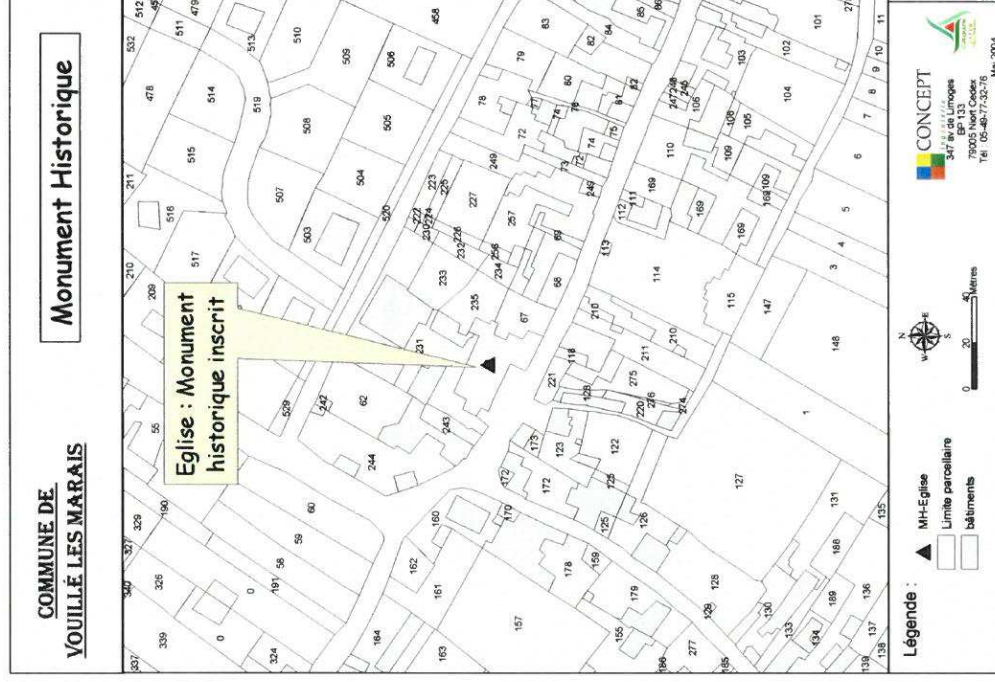


Le patrimoine

Le seul monument inscrit est l'Eglise, elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en date du 03/04/1984.

En France, le classement et l'inscription sont désormais régis par le titre II du **Code du patrimoine**, qui remplace, la loi du 25 février 1943. Cette dernière modifiait la loi du 31 décembre 1913 en y introduisant un champ de visibilité de 500 m, c'est-à-dire que tout paysage ou édifice situé dans ce champ est soumis à des réglementations spécifiques en cas de modification. Est considéré par la loi comme étant dans le champ de visibilité tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du monument ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre (en fait, un rayon selon la jurisprudence) n'excédant pas 500 mètres.

Un monument, c'est aussi l'impression que procurent ses abords. D'où la vigilance qui s'impose à l'égard des projets de travaux dans le champ de visibilité des monuments historiques.



Il y a trois sites et vestiges archéologiques sur la commune.

- Le premier, site N°85 304 1 AH, concerne le lieu dit de la Hutte du Bouil, au Nord de la commune en limite de commune.
- Le deuxième, site N° 85 304 2 AH, se situe au lieu dit « Les grosses terres ».
- Enfin le troisième, N° 85 304 3 AH se situe au lieu dit « le Pont Grenouille ».

On a retrouvé une motte féodale du moyen âge, et différents objets tels que :

- des céramiques gallo romaines du bas empire,
- des constructions en terre cuite gallo romaines.

Dans la mesure du possible ces secteurs seront classés en zone de type « N ».



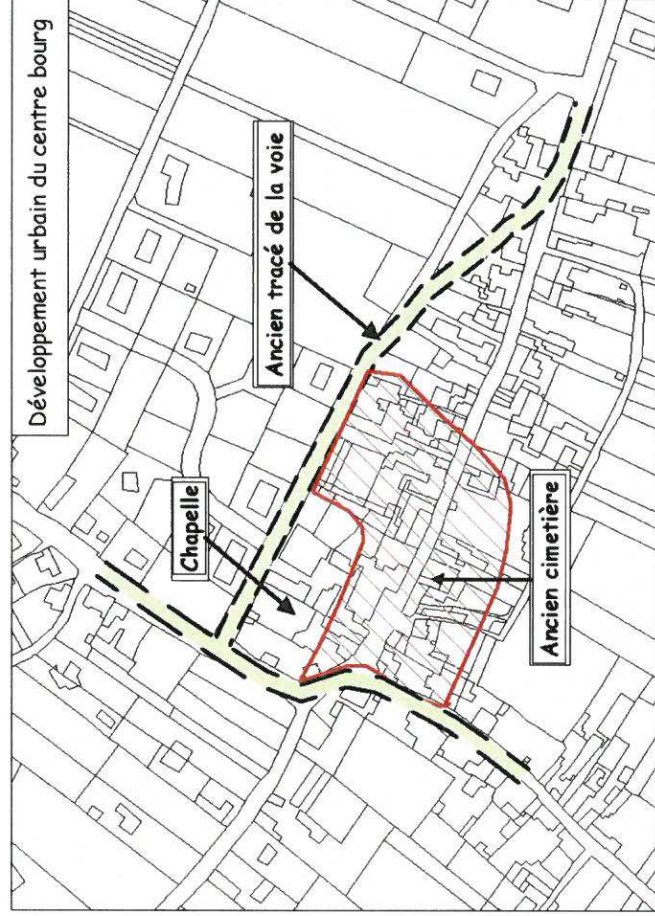
Analyse urbaine

- L'évolution de la trame urbaine
 - L'espace urbain
 - Le patrimoine

Evolution de la trame urbaine

Au XVI^{ème} siècle, le village s'organise autour de l'ancienne chapelle, aujourd'hui disparue et du cimetière. La rue principale passait derrière le bourg actuel.

La grande rue a été tracée vers 1790 le long de l'ancien cimetière et de l'Eglise. Le bourg s'est alors développé le long de cette voie principale. L'aspect actuel du bourg est donc issu d'une transformation importante survenue entre le XVI^{ème} et XX^{ème} siècle. Les maisons s'organisent avec une façade sur la voie principale. C'est donc un bourg caractéristique de « village rue ».



Structure urbaine



§ 1 - Localisation de certains espaces publics par rapport à la trame urbaine

PLU de Vouillé les Marais Diagnostic

Les espaces publics sont localisés sur les secteurs clés du territoire communal :

- le long des canaux du Pont du Jard et de la Vieille Baisse, ces espaces sont fondamentaux pour porter les projets de développement touristiques,
- dans le centre bourg, au niveau de la mairie, de part et d'autre de la rue du 8 Mai,
- le projet d'acquisition de parcelles urbanisées et d'une parcelle en friches, entre la rue du 8 Mai et la rue qui longe le secteur du Champs des Vignes.

Cette maîtrise foncière permettra de renforcer les espaces publics de part et d'autre de la rue du 8 Mai ; et d'augmenter les transversalités existantes : rue du 8 Mai, rue du Port d'Aisne, rue du Vivier.

§ 2 -Mode de croissance urbaine

La croissance urbaine sur la commune de Vouillé les Marais s'est organisée essentiellement sous une forme linéaire ; au croisement des intersections le bâti se densifie, ces intersections sont formées par les rues suivantes :

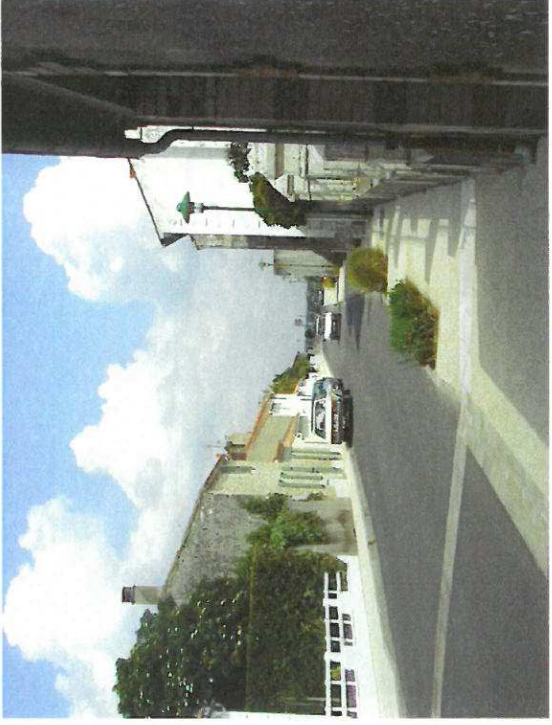
- la rue du 8 Mai sur environ 400 mètres, présente une ambiance de village rue, renforcée par la densité du bâti,
- la rue du Port d'Aisne, tout aussi longue, mais avec un effet de parois moindre, du fait d'une densité urbaine moins forte.

L'organisation plus linéaire concerne le bâti organisé entre la Route du Marais et la Route des Vignes, dont nous verrons plus loin en détail les principes d'organisation, il en sera de même pour le bâti de la route des Huttes du Poil Rouge.

Sur ces axes majeurs les constructions de premières générations se sont développées, entre ces voies une urbanisation plus lâche s'est développée, sous une forme non organisée dans un premier temps, puis sous une forme organisée de type lotissement ces dernières années. L'ensemble reste relativement cohérent, dans le respect des contraintes de territoire (agriculture, environnement, inondabilité, etc...)



la rue du 8 Mai dont la densité se renforce en direction du centre bourg photo de droite)



La route de Marans, offre le m^me type d'organisation du bâti au départ du centre





l'urbanisation parfois disparate du coteau



§ 3 - Principales typologie des parcelles et du bâti

Centre bourg

Ces maisons sont de type R+1, sont réparties à parts égales, en toute mitoyenneté et en non-mitoyenneté. Ces constructions sont parfois implantées à l'alignement, parfois à 3 mètres voire beaucoup plus. Dans un souci d'harmonie de bourg construit densément, le règlement du PLU devra retenir cette dernière distance.



Un bâti qui se caractérise par des volumes conséquents





Sur la rue du 8 Mai, des constructions plus modestes et plus récentes, il faut noter toutefois les efforts consentis par les propriétaires



Les commerces sont implantés et regroupés pour certains au cœur du centre bourg

Les zones pavillonnaires récentes

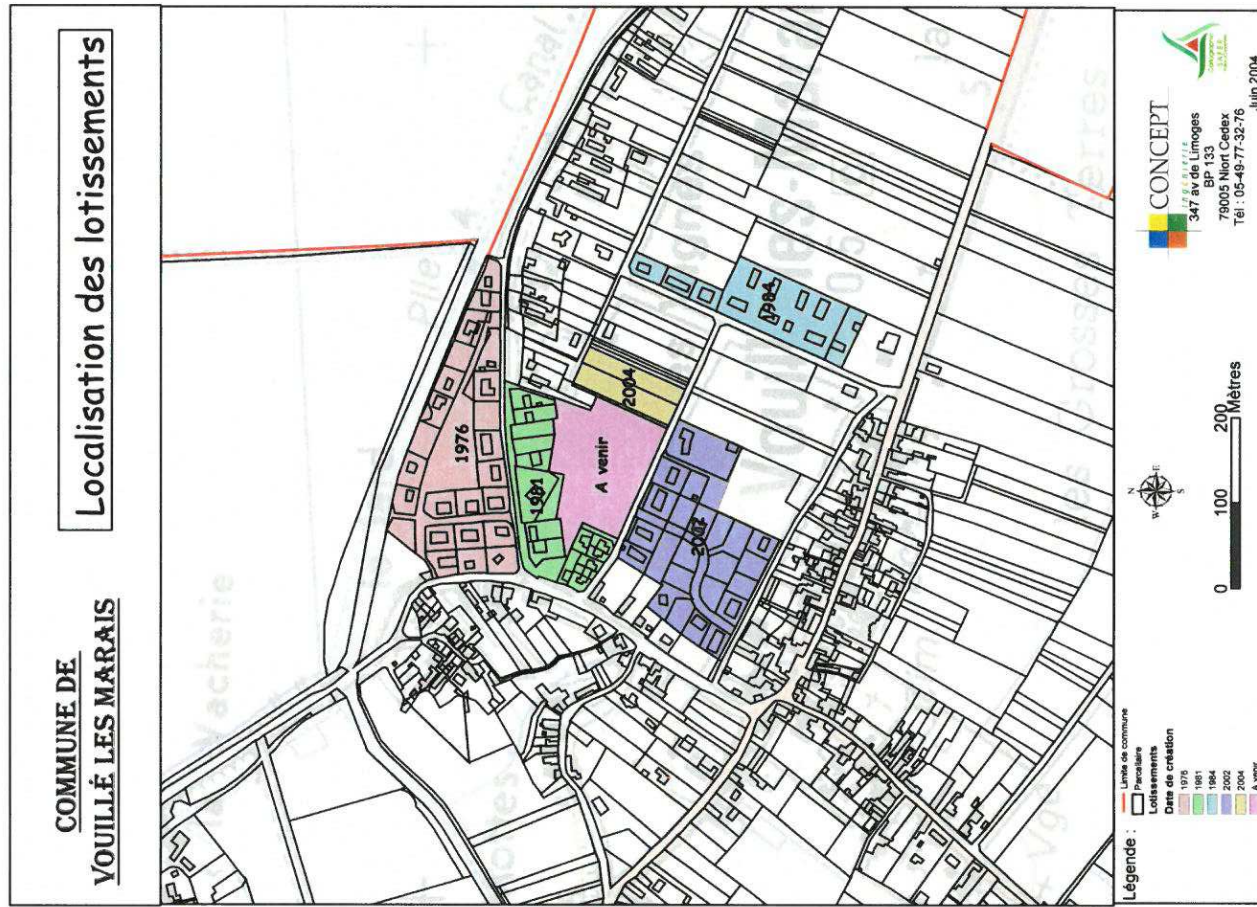
La création de nouveaux logements individuels sous forme de lotissements a commencé en 1976 entre le canal de la Baisse et le centre bourg.

Ils sont en général peu dense, avec un découpage assez géométrique.

Les maisons sont implantées en milieu de parcelle.



Lotissement « Le Champs des vignes »(2004)



D'autres logements individuels récents sont en cours de construction en dehors des lotissements (rue du Booth).



Les écarts

Ce sont les hameaux et les habitations isolées, certaines organisées d'une façon alignées

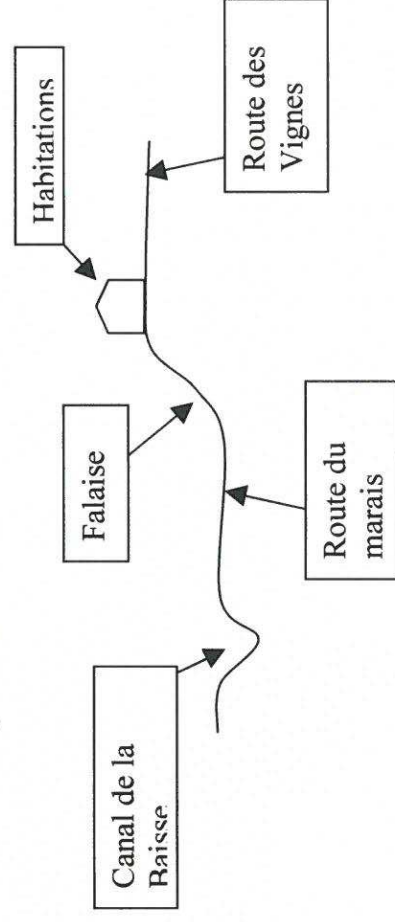
§ 1 - Les hameaux isolés :

Le village de Jard, on y retrouve les maisons les plus anciennes de la commune, c'était un ancien village de pêcheurs avec des cabanes groupées.

Le village de la Tublerie, organisé autour de l'ancienne tuilerie. La présence d'un moulin du XVI^{ème} siècle indique que la culture céréalière été déjà présente.

§ 2 - Les habitations alignées :

Le long de la falaise on retrouve un habitat linéaire .



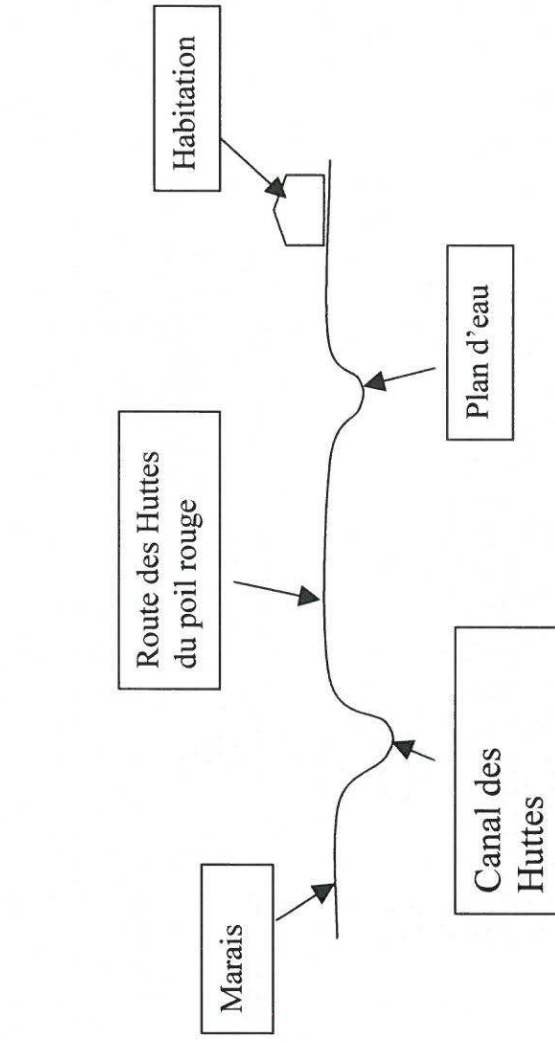
Sur une majeure partie de cette bande urbanisée, les parcelles sont bordées par un coteau Nord, sur lequel viennent butter les constructions. Ce coteau, parfois propriété communale, sera protégé jusqu'à l'amorce du hameau de la Tublerie, an niveau du hameau, les parcelles sont desservies des deux côtés.

Ces habitations sont des anciennes fermes, profitant du relief privilégié. Ces maisons sont construites sur des parcelles en longueur.

§ 3 - L'habitat de la route des Huttes du Poil Rouge

L'organisation des ces maisons est très intéressante.

Ces maisons étaient autrefois par les hutteurs dont les voies d'eau étaient essentielles pour se déplacer, elles gardent aujourd'hui cette organisation.



Il s'agit d'une succession de maisons individuelles, anciennes pour la plus part, qui se fondent dans un paysage confiné. Un plan d'eau sépare la route et le jardin attenant à ces maisons.

Roseaux, joncs entourent les plans d'eau qui donne un aspect discret de cet espace.

Cette partie du territoire de Vouillé les Marais, est concernée par une zone de protection environnementale au titre de NATURA 2000. En dehors de l'extension modérée des constructions actuelles, les constructions nouvelles ne seront pas admises.

§ 4 - Les fermes isolées

Les fermes isolées sont localisées principalement dans le Sud de la commune, un zonage de type A sera proposé afin de perdre en compte les projets d'agrandissement autour de chaque siège, sachant que pour la partie Sud de la commune la zone A sera privilégiée.



Prospective

- Hypothèses de construction
- Justification du parti d'aménagement
 - Proposition au titre du PLU
 - Les axes du PADD
- Incidence des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement
 - Passage du MARNU au PLU
- Institution du droit de préemption urbaine

Hypothèses de constructions

Généralement les besoins en habitat de la population en place peuvent être quantifiés par des calculs autour de la notion de point mort¹, cette estimation est de 8 logements par an pour 1000 habitants (calcul France 1982-1990).

Entre 1990 et 1999, la population de Vouillé les Marais a perdu 5 habitants entre 1990 et 1999 (533 habitants-528 habitants), par contre, entre 1982 et 1990, la hausse a été d'environ 16% (460 habitants-533 habitants), soit 2% par an. Ce taux d'évolution annuel pourrait être retrouvé compte tenu de la position géographique de la commune, de son attractivité et des équipements offerts aux habitants ; dans ces conditions la commune pourrait compter en 2014 710 habitants. Une statistique intermédiaire conduite par la commune fait état d'une population de 610 personnes en 2004 (sans double compte). Ainsi, à partir de ce chiffre, la population communale pourrait avoisiner 750 à 800 personnes.

Par ailleurs, le nombre de permis de construire est de 7 permis/an en moyenne depuis 1997, ce rythme s'étant accru depuis ces trois dernières années pour passer à 10 permis/an.

Le taux d'occupation des logements était de 2,3 personnes par logement en 1999, ce taux pourrait être porté à 2,5 personnes avec l'arrivée de jeunes ménages ; dans ces conditions il faudrait considérer la possibilité d'une construction de 75 logements d'ici 2015 (800-610=190/2,5).

Cette hypothèse, reflète la dynamique souhaitée par l'équipe municipale.

¹La notion de point mort :

des logements doivent être construits pour remplacer la désaffectation ou la destruction de certains, compenser l'accroissement du nombre de logements vacants et de résidences secondaires et répondre à la baisse tendancielle du taux d'occupation des logements.

Estimation des besoins :

Opération	Nbre de lots	Taille moyenne
Le Jard (1976)	23	1000
Lot communal les Vignes	23	900
Lot communal les Vallées	11	1100
Lot communal le Champ des Vignes	14	900
Lot communal les vignes	7	850

Bilan des opérations de lotissement conduites

L'offre moyenne de terrains devra se situer autour de 900 m², surface portée à 1125 m² en tenant compte des espaces verts et de la voirie.

Du fait des difficultés rencontrées quant à l'acquisition des terrains en fonction de leur exploitation agricole, nous fixerons le coefficient de rétention à 2.6, ce coefficient de rétention ayant été déterminé à partir d'éléments cartographiés relatifs à la propriété, et à l'exploitation des terres.

75 logements x 1125 m² x 2.6 = 21,93 hectares, arrondis à 22 hectares

Justification du Parti d'Aménagement

De par sa proximité avec les pôles urbains de Marans, Fontenay le Comte, et dans une moindre mesure La Rochelle, Vouillé les Marais possède de réels atouts en terme de développement. Ces atouts concernent particulièrement l'attrait de la commune du fait de sa localisation, les services offerts à ses habitants, et son cadre de vie.

La desserte

La commune dispose d'un bon niveau de desserte, avec la présence à proximité des RN 137, 148, de l'A83 et d'un accès partir de Marans et La Rochelle relativement aisé.

Les conditions de desserte de la commune seront nettement améliorées du fait du projet de voie de contournement traité en orientation spécifique d'aménagement, mais également par la prise en considération de la desserte de la future zone Ouest, et du secteur de la route des vignes.

L'habitat :

Avec un rythme de construction soutenu depuis le début des années 2000, les zones pavillonnaires ont augmenté et la municipalité semble déterminée à multiplier les opérations de lotissement de qualité. Ces opérations peuvent être d'initiative communale ou privée. La nécessité de structurer ce développement, d'améliorer la capacité d'accueil du bourg passent par la dynamisation de l'espace central situé autour de la place de la Mairie, et le développement d'une urbanisation en priorité au Sud-Est.

Des propositions architecturales et paysagères concernant l'amélioration du cadre de vie seront avancées :

- renforcement de l'agora,
- schéma d'organisation des nouveaux quartiers,
- principes de liaisons inter-quartiers et inter-villages par une politique d'emplacements réservés.

La commune dispose de quelques réserves foncières, et le marché foncier est relativement fermé. Toutes les parcelles au contact de l'urbanisation sont exploitées par des agriculteurs. Il faudra donc s'attacher à redynamiser le marché foncier dans ces zones et mettre en place des outils destinés à libérer ces terrains en vue d'une politique prioritaire de densification du bourg (DPU 'celui-ci avait été précédemment institué par délibération du conseil municipal, il faudra étendre son champ d'application aux zones d'urbanisation futures) DUP, convention de surveillance du marché foncier permettant de constituer des réserves foncières pour la commune avec la mise en place de compensations....).

Les Entreprises

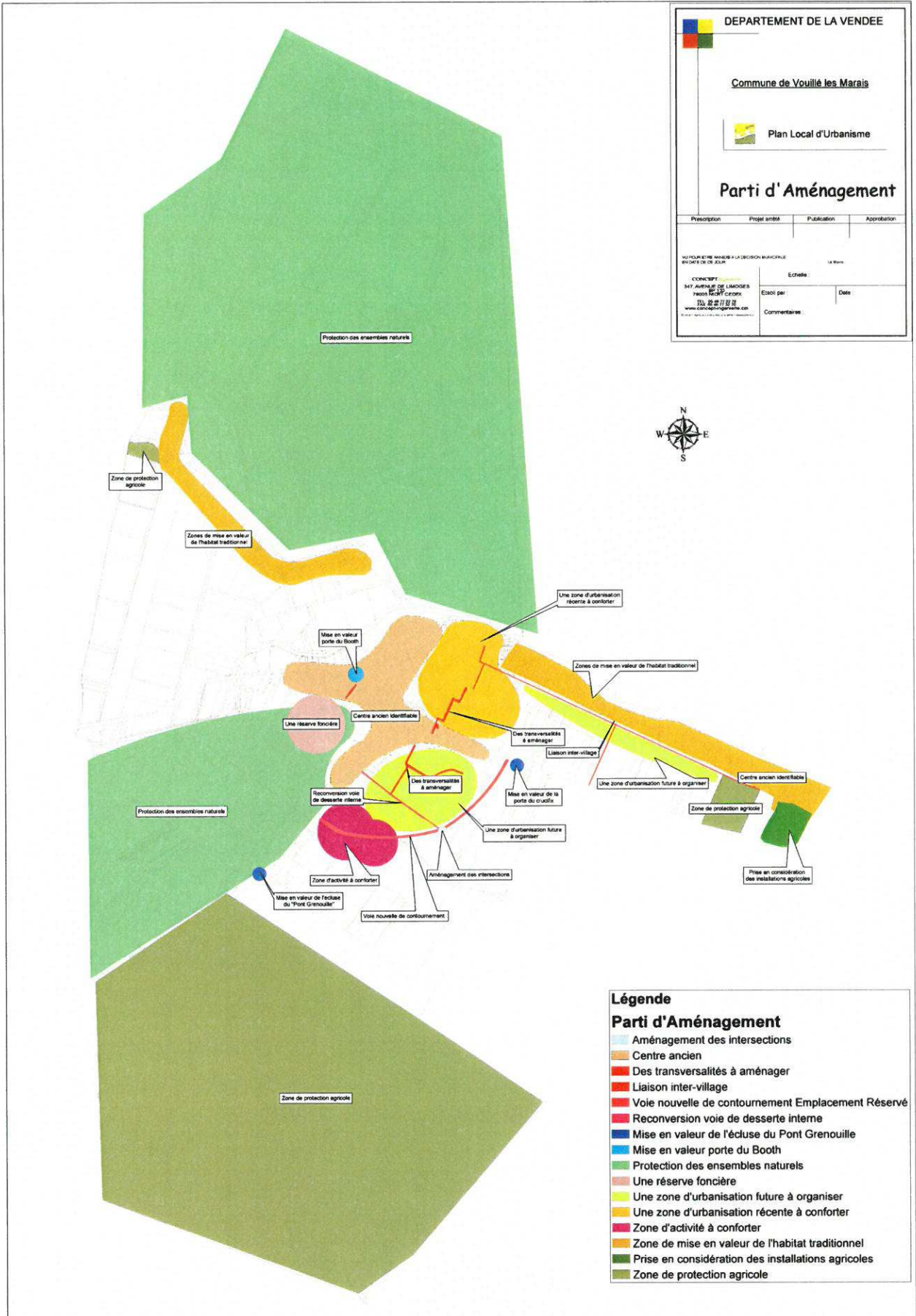
La zone d'activités de Vouillé les Marais est située le long de la RD 25, elle abrite à ce jour 7 entreprises ; cette zone n'étant pas encore remplie, elle ne sera pas agrandie.

Les Espaces Naturels et les protections environnementales

Les évolutions en cours, notamment au niveau agricole, doivent intégrer des composantes environnementales et paysagères. L'un des atouts de la commune repose sur son aspect rural et sauvage, le développement de la commune sera regroupé au maximum autour du centre ancien et en adéquation avec les protections environnementales.

En vue de préserver la qualité des paysages, un certain nombre de propositions au titre du L.123.1 7 ème alinéa du code de l'urbanisme sont avancées dans ce rapport.

Une cartographie de ces éléments sera dressée et jointe au document.




DEPARTEMENT DE LA VENDEE
Commune de Vouillé les Marais

Plan Local d'Urbanisme
Parti d'Aménagement

Prescription	Projet arrêté	Publication	Approbation

10 FOURIÈRE ANNÉE À LA DISPOSITION MUNICIPALE
 REVUE LE 05 JUIN La Ville

L'CONCEPT
 347 AVENUE DE L'IMOGES
 85000 LA ROCHE-SUR-YON
 TEL : 02 51 11 81 81
 www.communeplanisme.com

Echelle :
 Etalé par :
 Date :
 Commentaires :



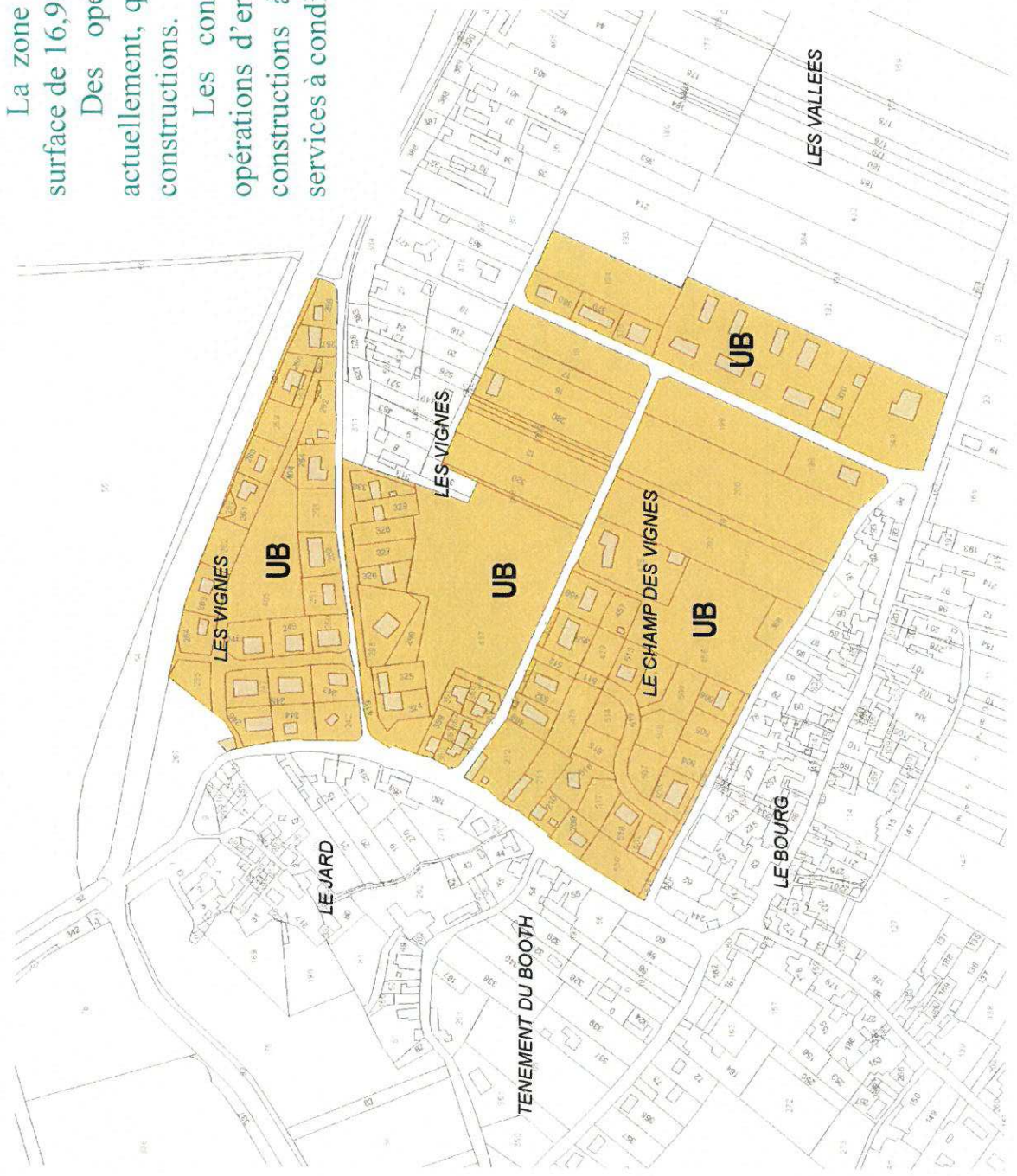
PLU de Vouillé les Marais Diagnostic

La zone pavillonnaire :

La zone d'extension pavillonnaire représente une surface de 16,98 ha.

Des opérations de lotissements se terminent actuellement, quelques parcelles sont encore vierges de constructions.

Les constructions à usage d'habitation et les opérations d'ensemble y seront autorisées, ainsi que les constructions à usage artisanal, de commerces et de services à conditions que les nuisances soient inexistantes.



Les secteurs d'habitat traditionnel :



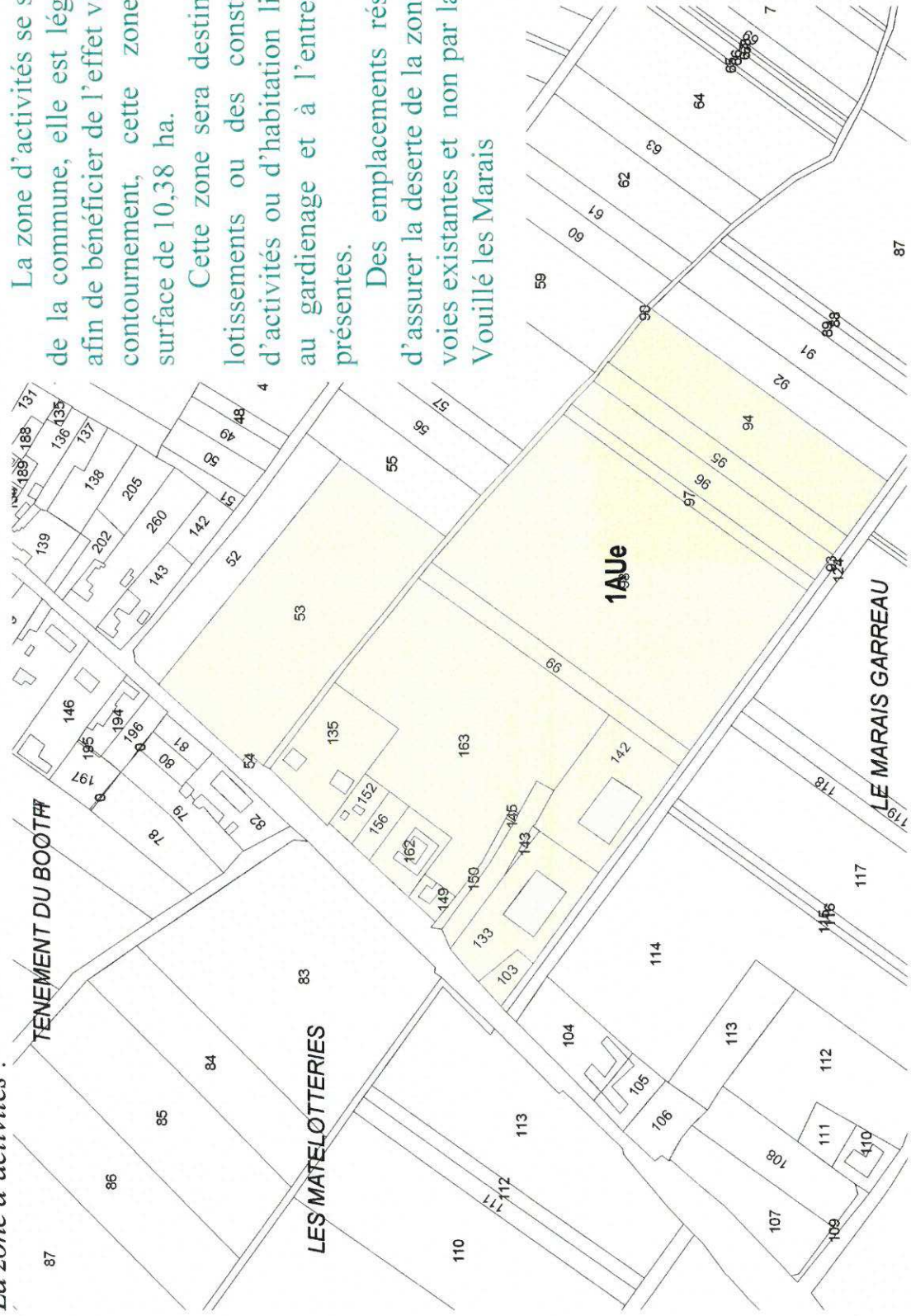
Il s'agit d'une zone d'habitat traditionnel autrefois de pêcheurs, se présentant sous une forme linéaire pour la route des vignes et sous la forme de village en ce qui concerne La Tublerie.

L'habitat traditionnel y est encouragé, ainsi que les opérations d'ensemble sur une surface d'au moins 30 ares, par ailleurs le stationnement des caravanes est limité.

Sont aussi autorisés les constructions et installations agricoles à condition d'absence de nuisances.

La zone UC du PLU représente 15,10 ha.

La zone d'activités :



La zone d'activités se situe en entrée Sud de la commune, elle est légèrement confortée afin de bénéficier de l'effet vitrine de la voie de contournement, cette zone représente une surface de 10,38 ha.

Cette zone sera destinée à recevoir des lotissements ou des constructions à usage d'activités ou d'habitation liées et nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes.

Des emplacements réservés permettront d'assurer la deserte de la zone artisanale par les voies existantes et non par la déviation sud de Vouillé les Marais

Les zones d'urbanisation future

Du fait de la politique de réserves foncières conduite par la municipalité, le développement du bourg s'orientera en priorité au Sud-Est.

Ce parti d'aménagement observe un respect des zones à protéger au titre des mesures environnementales et de l'agriculture



Les parcelles à vocation céréalières, support de l'urbanisation future ; la photo se situe au niveau de la sortie de la future voie de contournement.



Les terrains situés au Sud de la Mairie sont actuellement en cours de maîtrise par la commune, la première frange de ces terrains est organisée sous la forme de petites parcelles.

Urbanisation future à court terme



Le plateau d'urbanisation future au sud de la Mairie, devra recevoir une urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble sur une surface d'au moins un hectare (groupe d'habitations – lotissements), mais également l'agrandissement de la maison de retraite et du parking près du cimetière, ainsi que différents équipements sportifs et de plein-air.

Cette zone de 18,05 ha indiquée 1AU1, ne sera exploitable par l'habitat que seulement à concurrence de 40% soit environ 11 hectares constructibles du fait de la mixité de la zone (Agrandissement de la maison de retraite, Projet de lotissements, agrandissement du cimetière, création d'espace public, création de stationnement pour la salle des fêtes), mais aussi en raison de l'emprise de la voie de contournement, et du recul de 30 mètres imposé aux constructions autorisées dans la zone.

Des espaces réservés seront employés à l'aménagement paysagé des voies existantes (Chemin des Prés forts et la RD 25)

La seconde zone d'urbanisation future de 9,26 ha, se situe le long de la route des vignes.

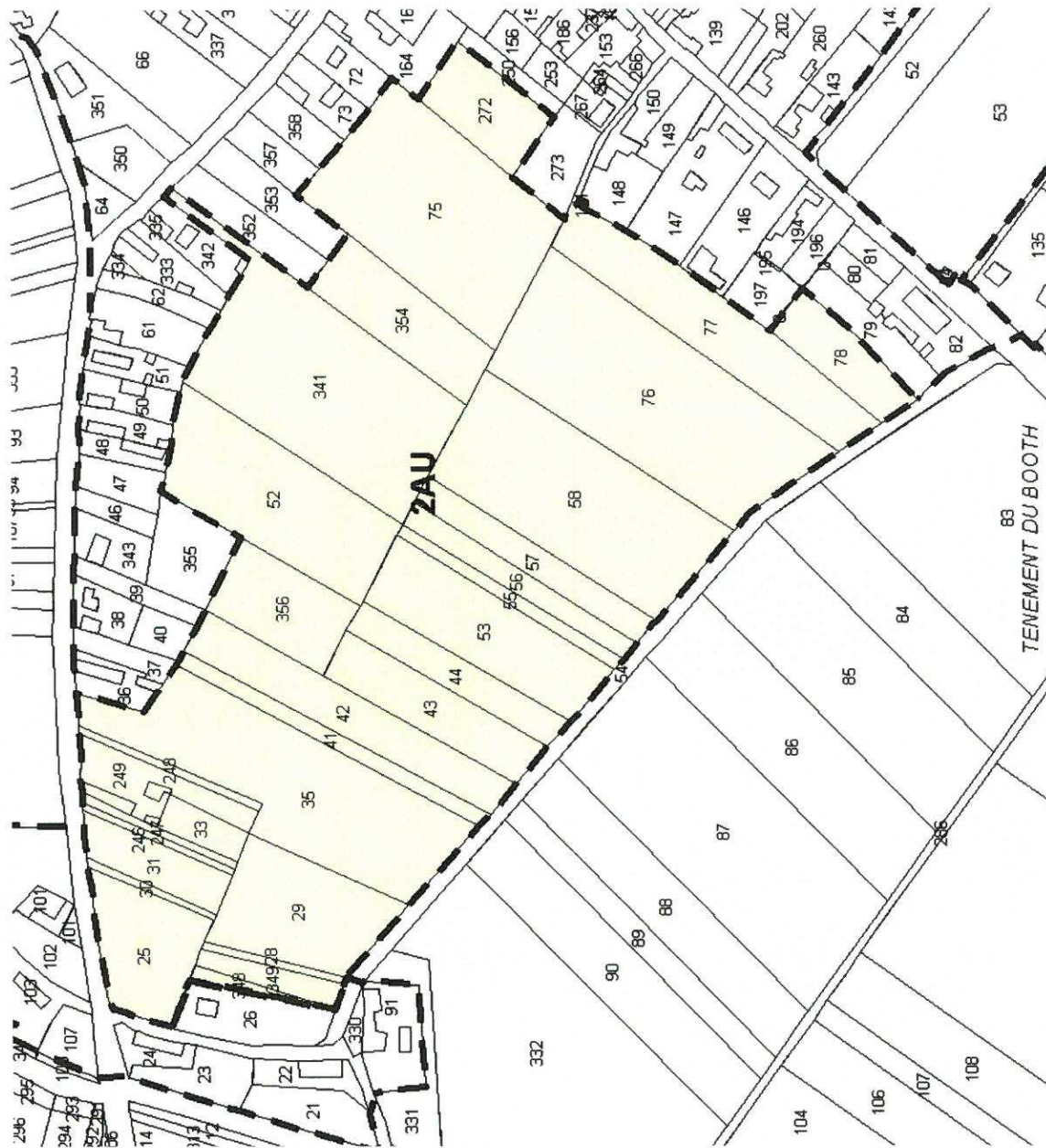
Elle permettra les opérations d'ensemble groupe d'habitations (lotissements), mais également les constructions individuelles.

La forme linéaire de l'habitat est en harmonie avec le reste de la commune puisque nous trouvons cette structure au nord de cette zone et dans de nombreux villages du marais.

Des emplacements réservés et une orientation spécifique d'aménagement préciseront les conditions de desserte des parcelles de cette zone, ainsi que leur paysagement.



Urbanisation future à long terme



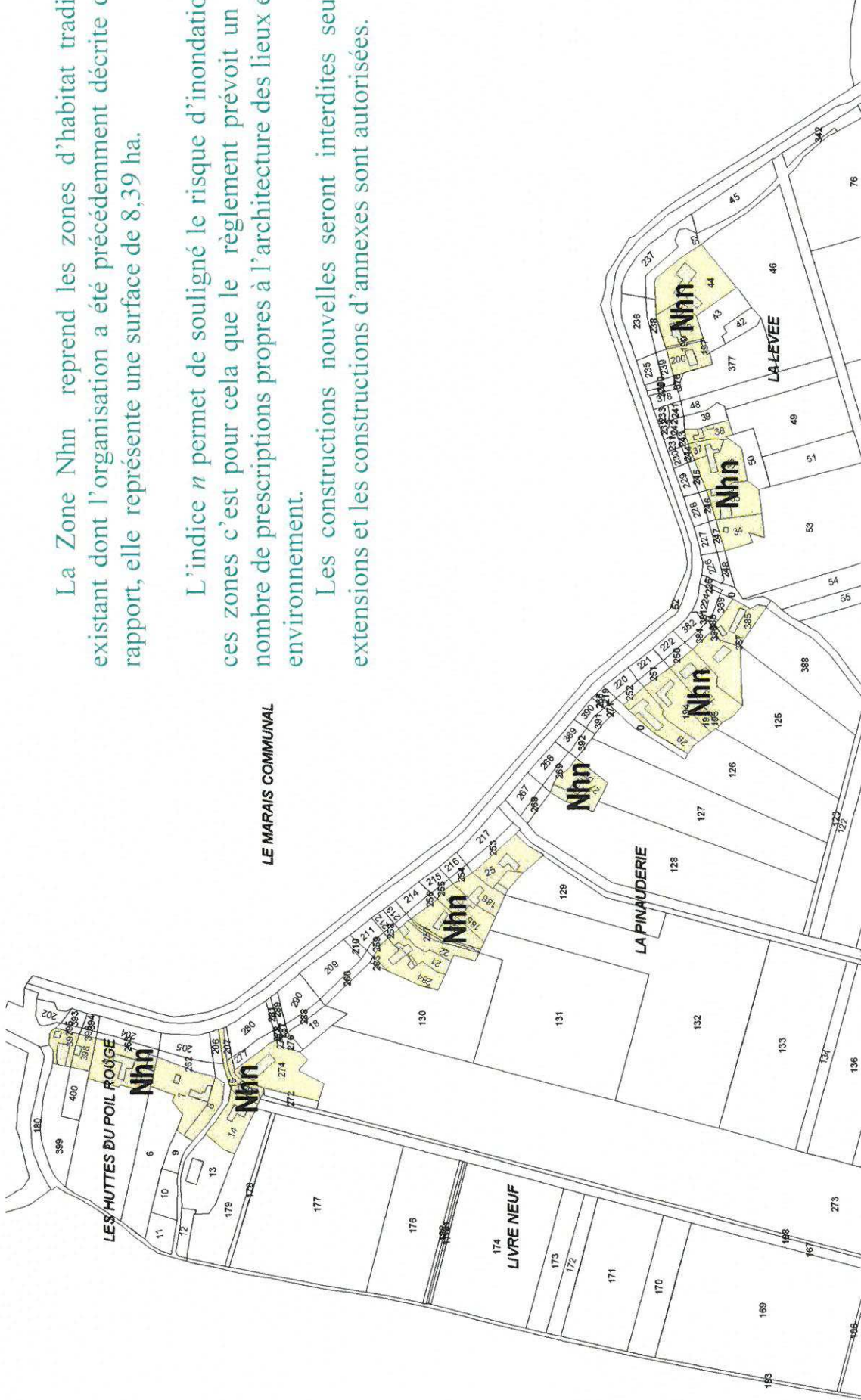
L'ouverture d'une nouvelle zone à l'Ouest de type 2AU, ne sera possible qu'après modification du PLU.

Cette zone d'urbanisation future fermée se justifie du fait d'une exploitation agricole des terres à moyen terme, et pour les parcelles mitoyennes au bâti actuel, en raison d'un usage patrimonial.

Cette zone représente une surface de 14,06 ha, dont environ 10 ha exploitables du fait de l'emprise des voies de desserte et des espaces libres.

La construction dans les écarts :

Le zonage de ces zones naturelles accueillant de l'habitat se divise en deux catégories : Nhn et Nhh1



La Zone Nhn reprend les zones d'habitat traditionnel existant dont l'organisation a été précédemment décrite dans ce rapport, elle représente une surface de 8,39 ha.

L'indice n permet de souligné le risque d'inondation dans ces zones c'est pour cela que le règlement prévoit un certain nombre de prescriptions propres à l'architecture des lieux et à son environnement.

Les constructions nouvelles seront interdites seules les extensions et les constructions d'annexes sont autorisées.



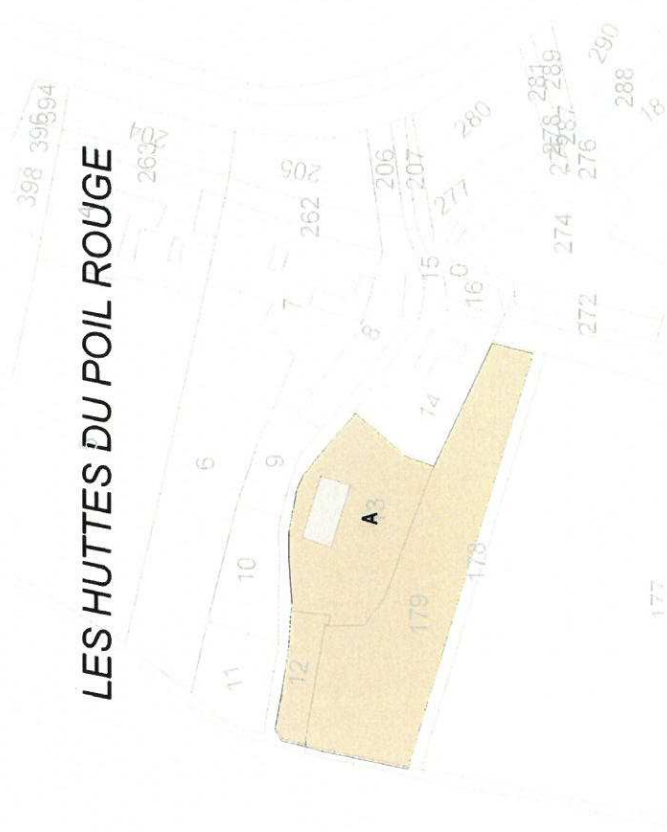
La seule zone Nh1 de ce projet de PLU se trouve en entrée Ouest de la commune.

En sus de l'extension modérée des constructions existantes, cette zone permet les constructions neuves car elle se situe sur une zone calcaire et donc non inondable.

Cette zone représente une surface de 1,95 ha.

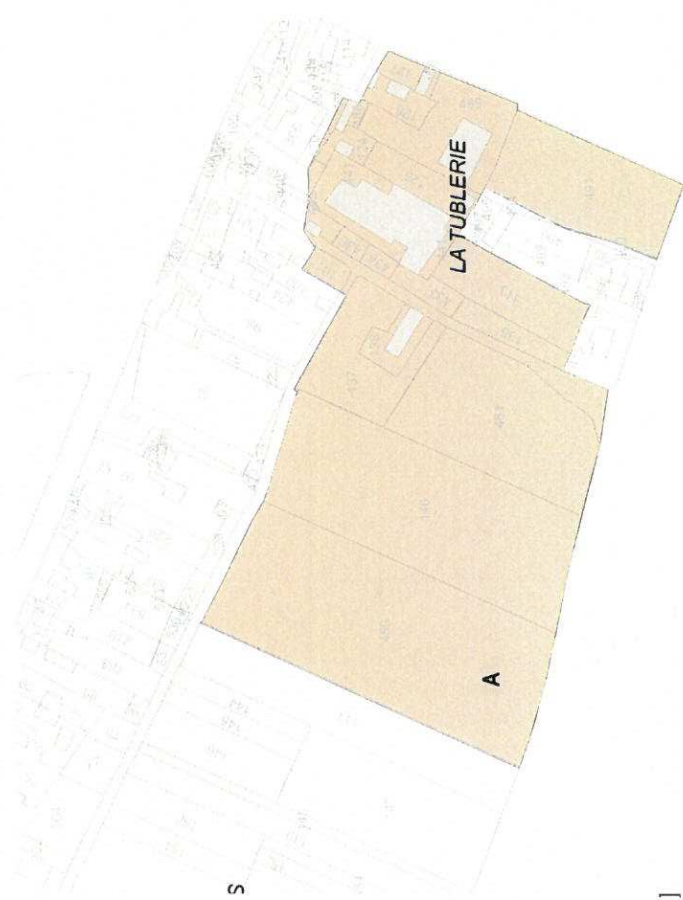
Les espaces agricoles

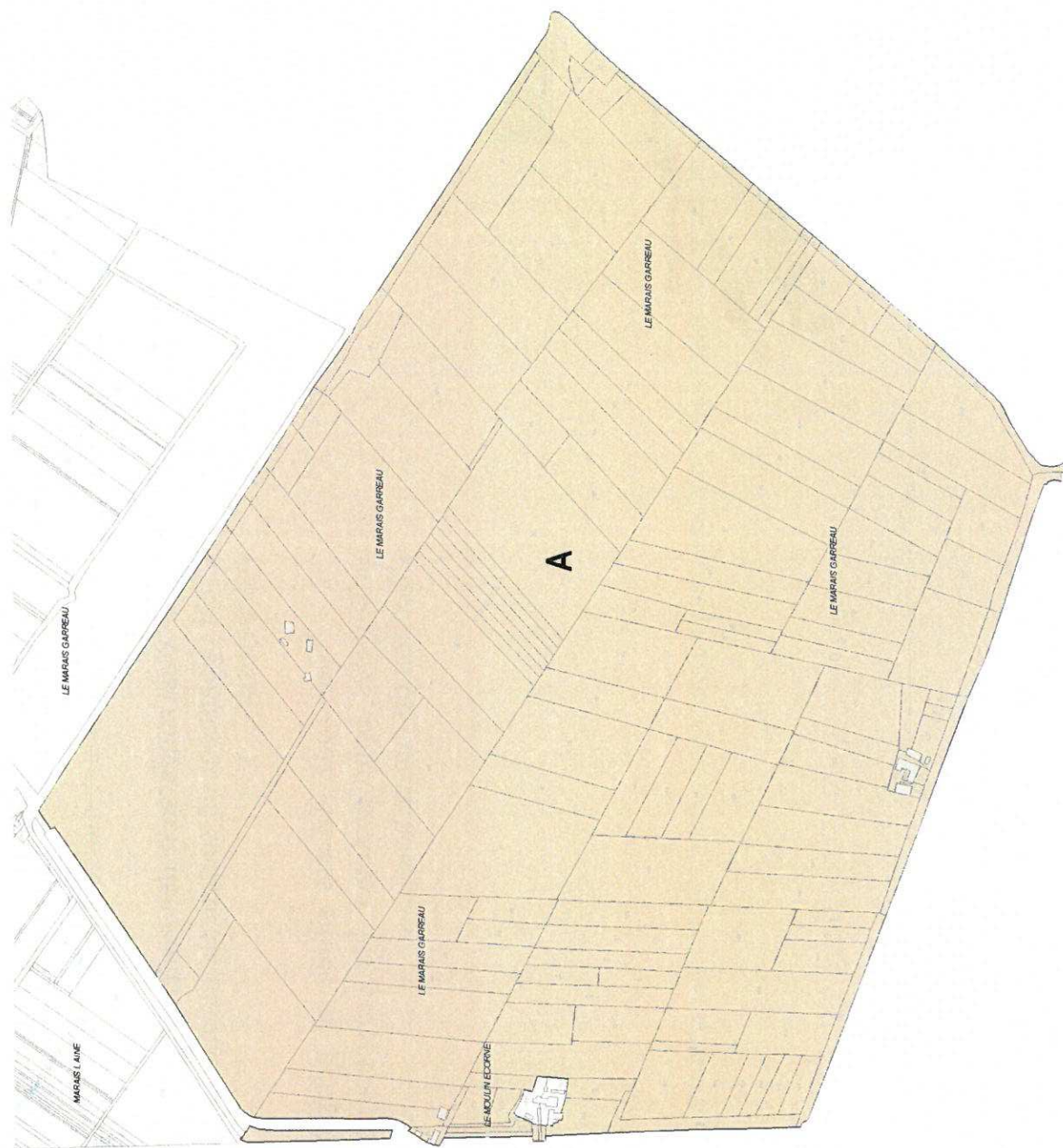
LES HUTTES DU POIL ROUGE



Les zones agricoles correspondent aux territoires où l'activité agricole est très présente, à la fois en termes d'investissements actuels et futurs, mais également en fonction de leurs caractéristiques physiques ; ces zones prennent donc en considération les sièges existants et les projets y afférents.

Les zones A représentent une surface de 218,19 ha ;

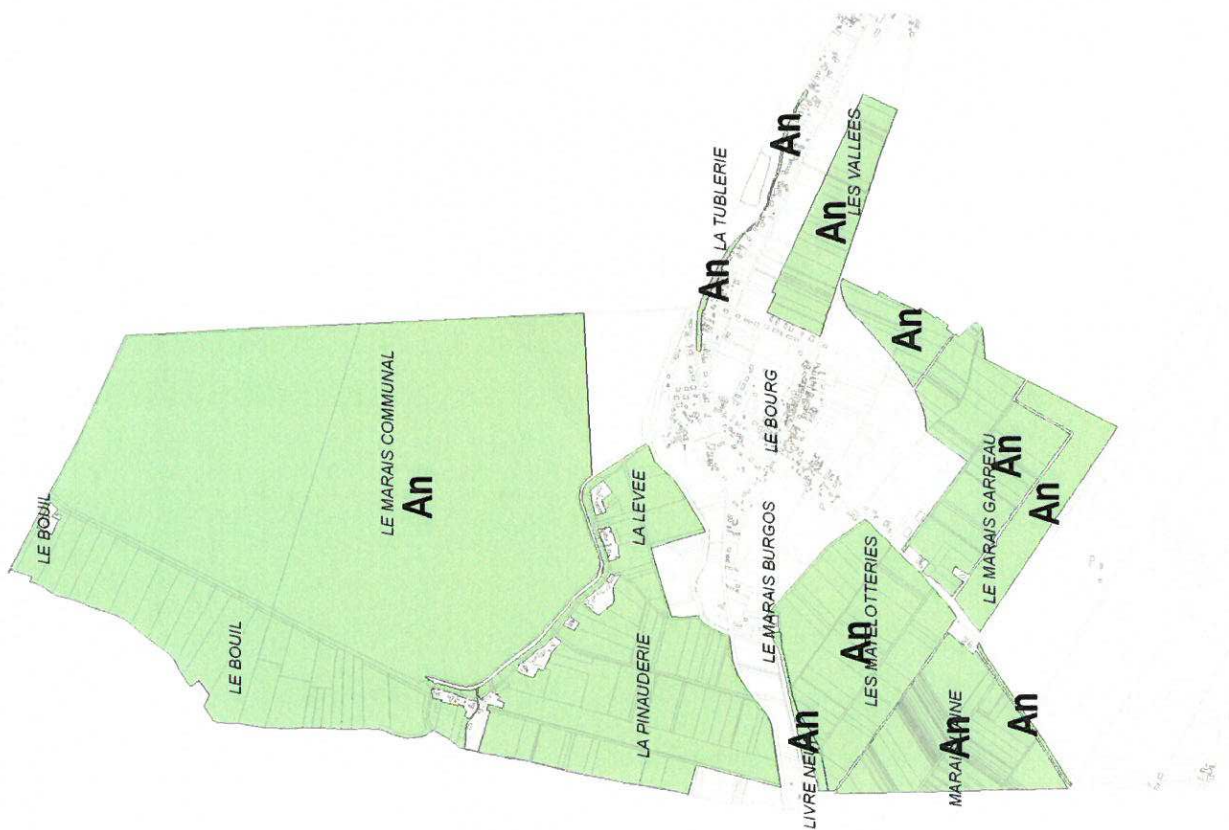




Un secteur indicé An d'une surface de 505,46 ha

Ces zones sont des zones sensibles et inondables. C'est également un secteur de marais à risque géologique (sécheresse,...)

Une zone An est située en périphérie des zones urbanisées pour protéger les perspectives majeures en direction du centre bourg.

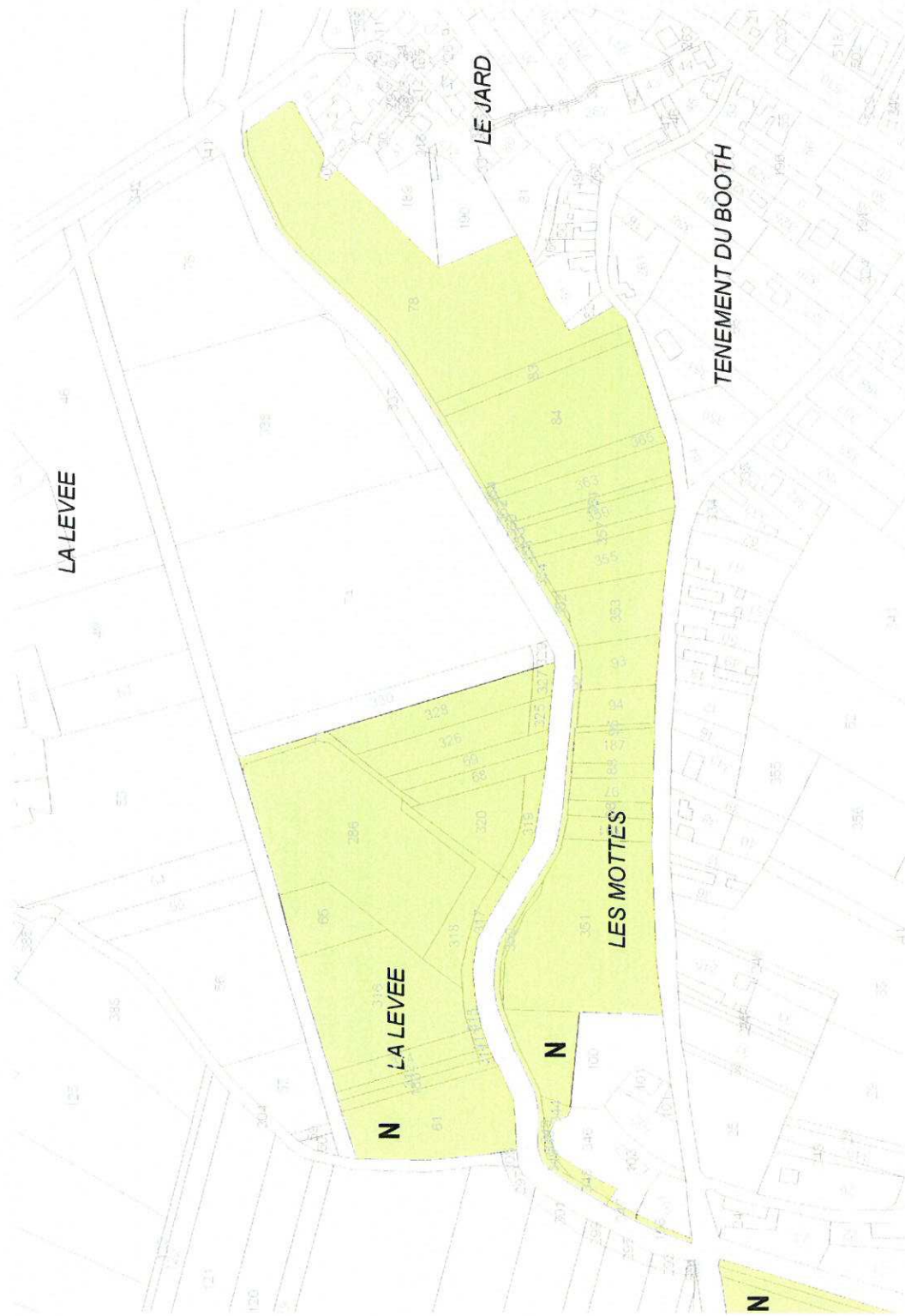


La zone naturelle

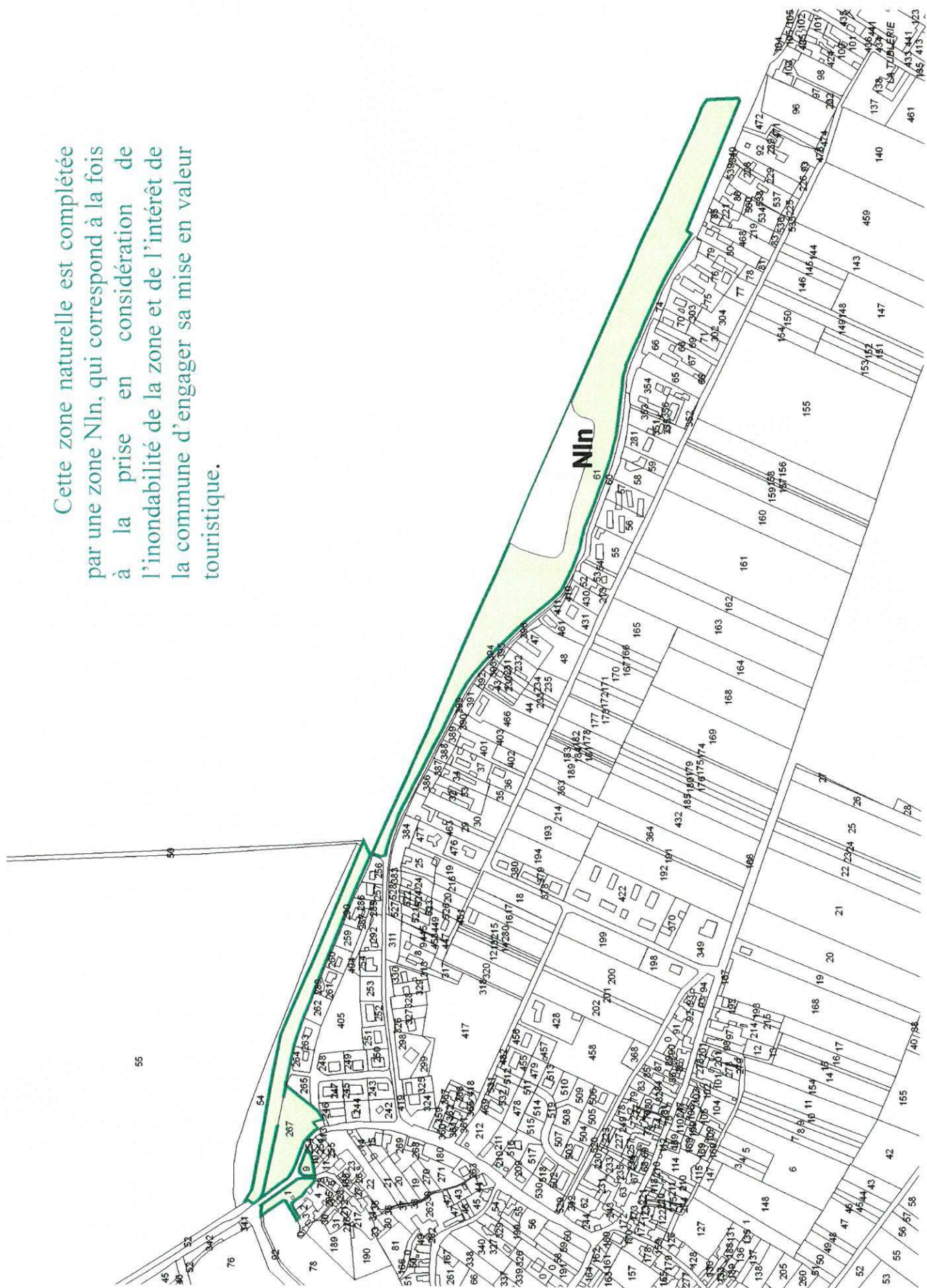


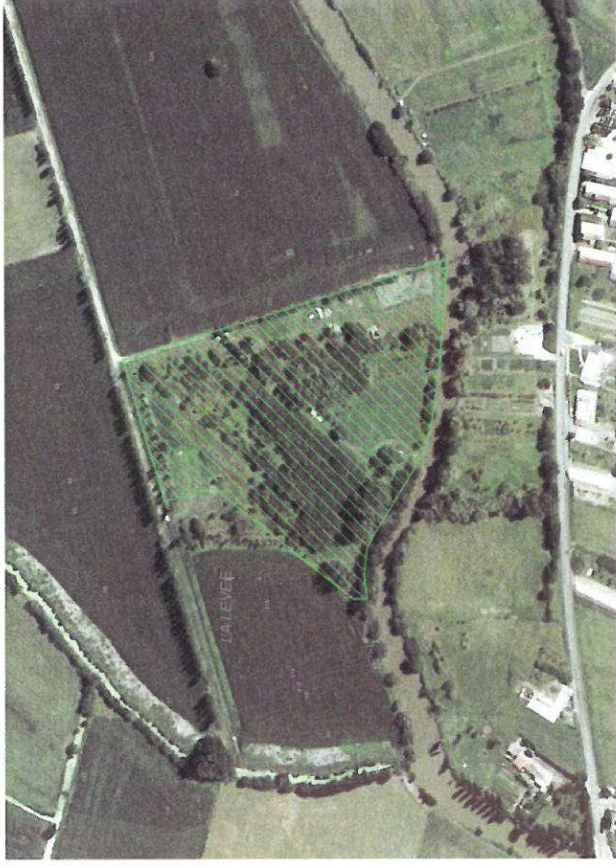
La zone N représente une surface de 36,09ha.

Cette zone a été définie en fonction de la nature des paysages et des mesures de protection au titre de l'environnement qui concerne le territoire.



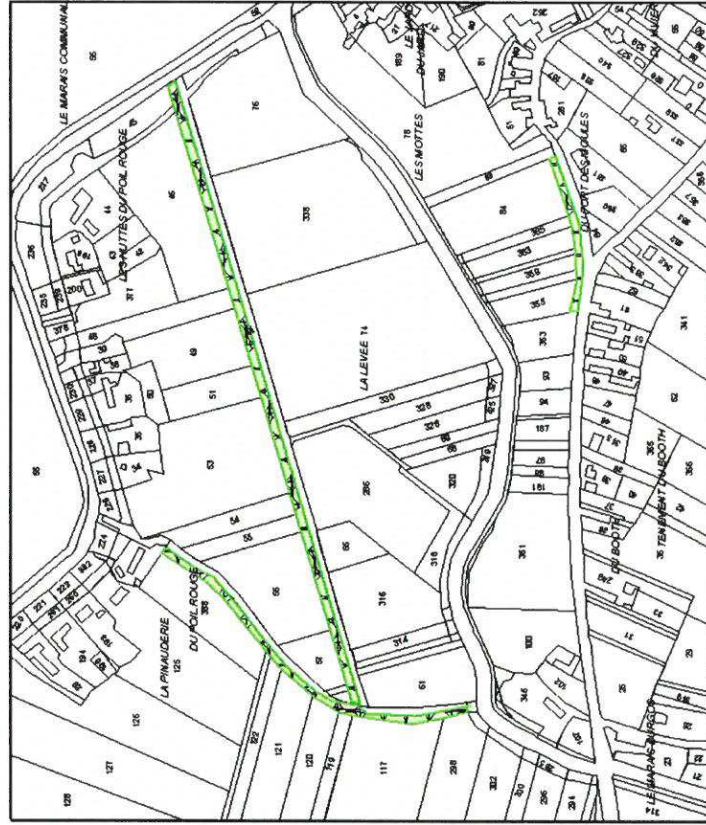
Cette zone naturelle est complétée par une zone Nln, qui correspond à la fois à la prise en considération de l'inondabilité de la zone et de l'intérêt de la commune d'engager sa mise en valeur touristique.





Au titre de cette même protection, des ensembles naturels sont concernés, dont en particulier deux zones de marais, la première précédemment protégée par le MARNU, la seconde en relation visuelle directe avec le centre bourg.

Les espaces boisés classés



Superficie des EBC
en m² 14 735,79

Commune de Vouillé les Marais
Localisation des Espaces Boisés Classés



Cette protection est stricte et encadrée. Elle est définie par les articles L 123-2 et suivants et R 123-10 et suivants du code de l'urbanisme. Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :

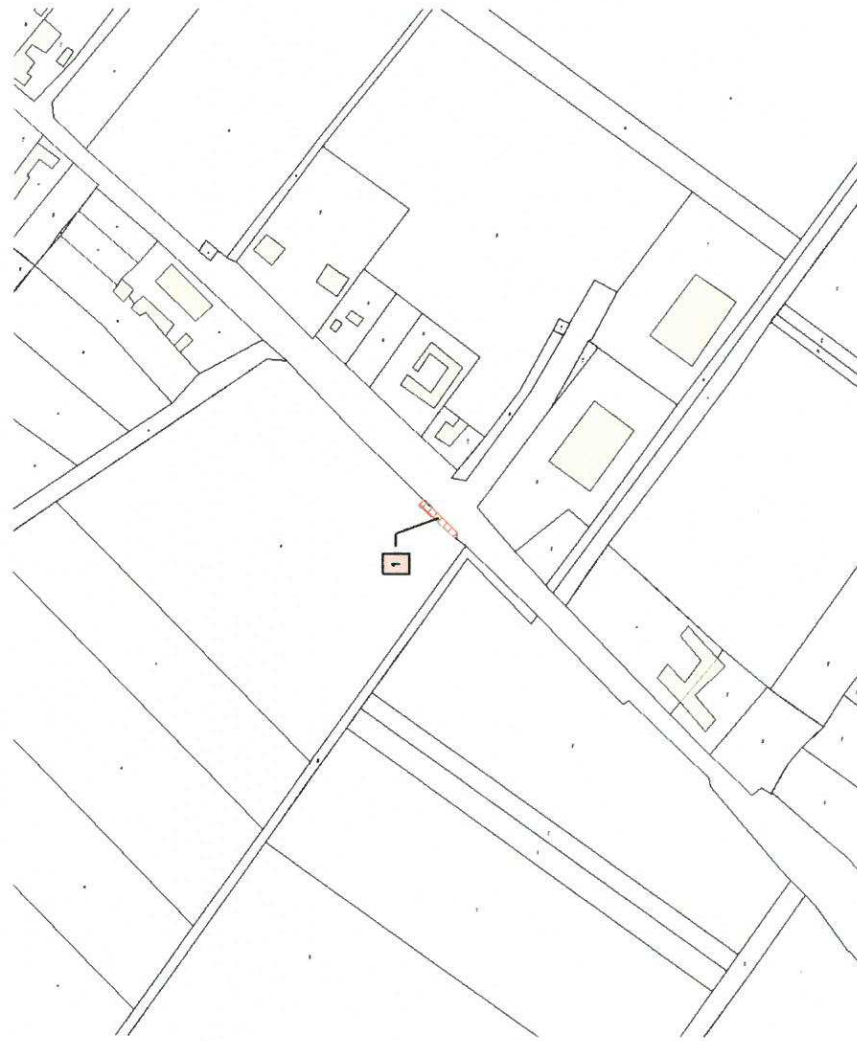
- Interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Interdiction de défricher,
- Demande d'autorisation obligatoire pour les coupes et abattages d'arbres.

Ces protections seront spécifiées dans le règlement.

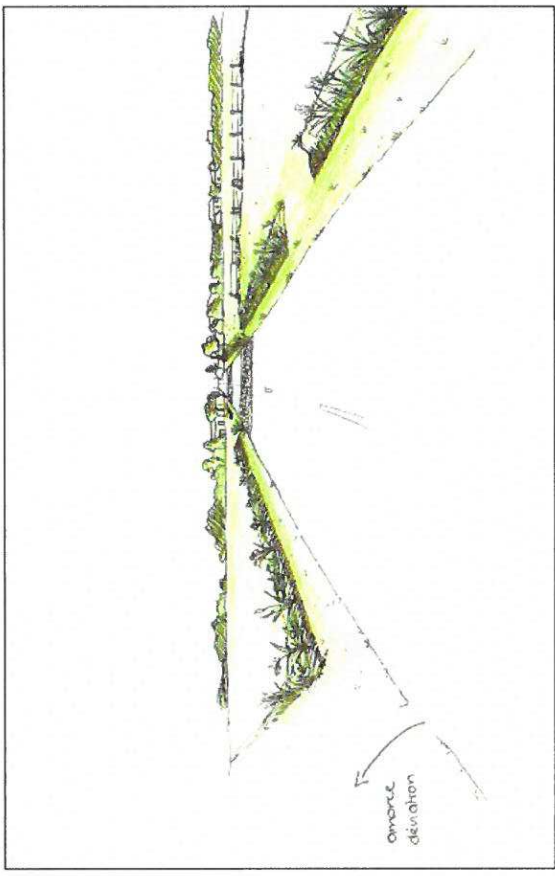
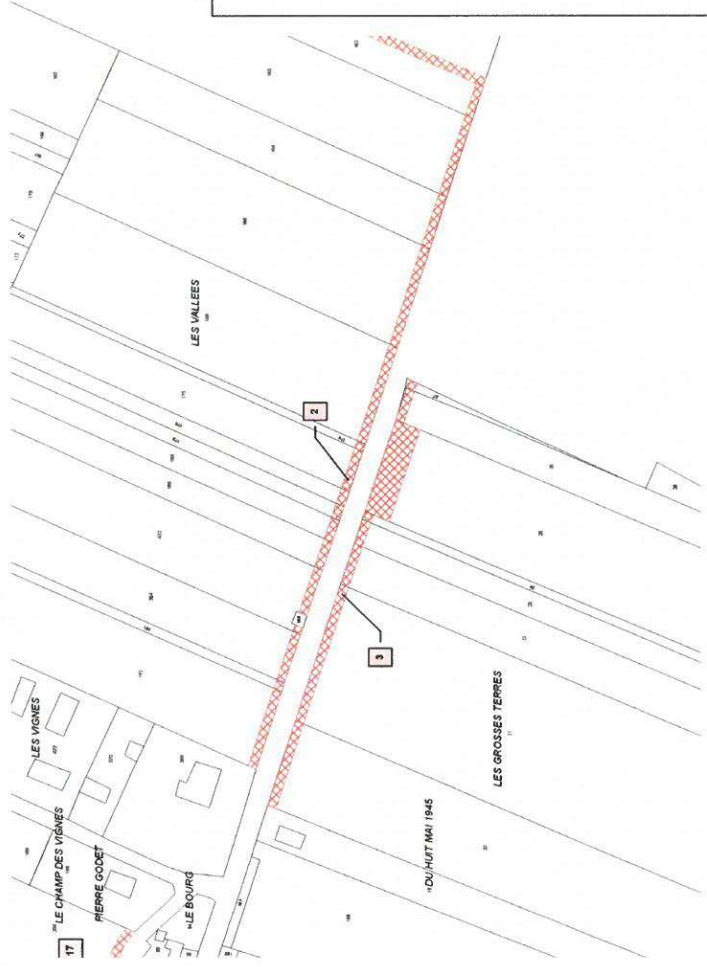
Ces EBC, intéressent des plantations qui jouent un rôle majeur au niveau de la qualité du paysage de Vouillé les Marais tant du point de vue de la préservation des franges urbaines que de l'intégration des bâtiments agricoles dans la paysage.

Des projets pour l'amélioration du cadre de vie

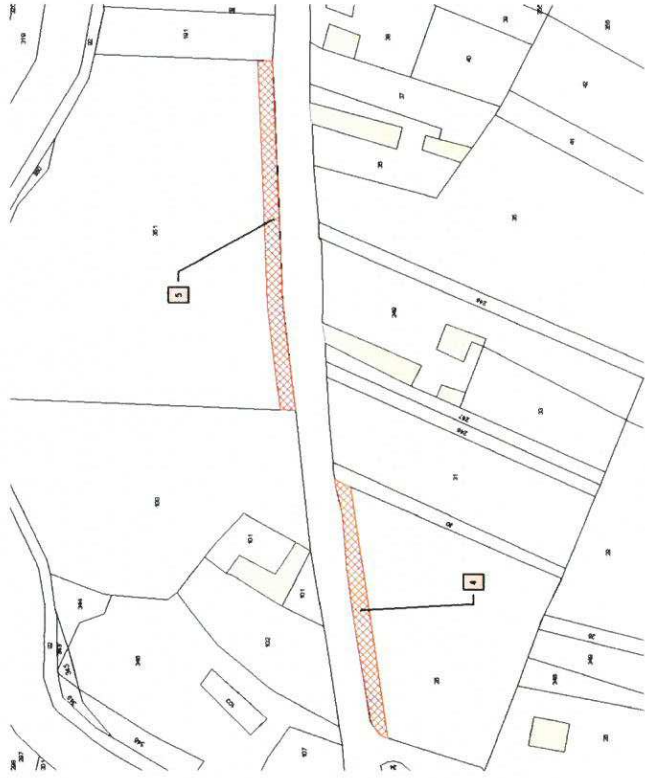
Les emplacements réservés :



Cet emplacement réservé N°1 d'une surface de 82,01 m², le long de la RD 25A, concerne le complément de surface nécessaire à l'implantation d'un giratoire d'entrée d'agglomération, sur lequel viendra se greffer la voie de contournement.

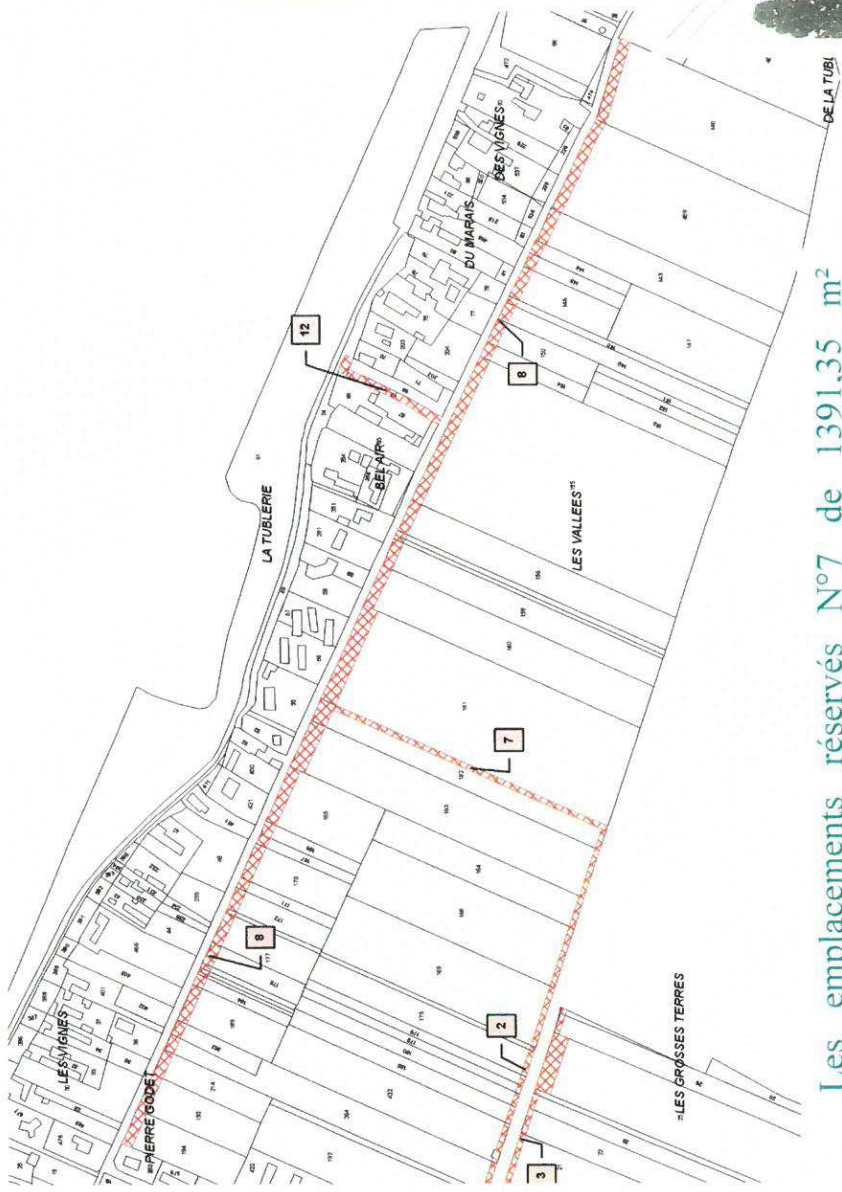
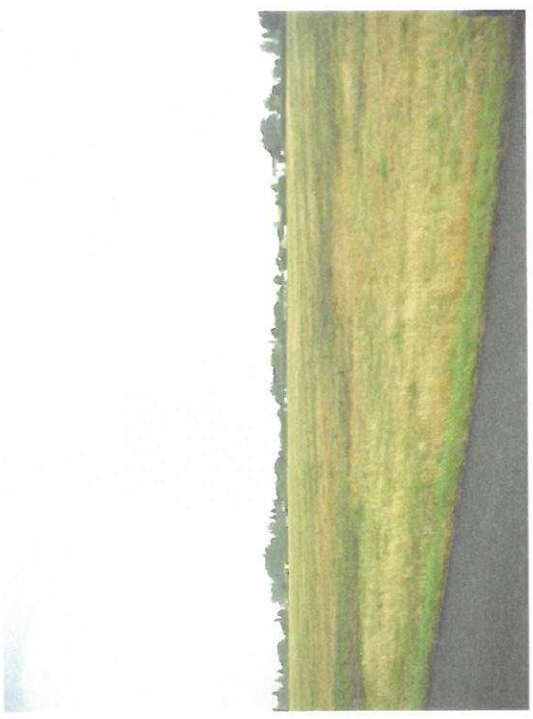


Les emplacements réservés N°2 et N°3 de 1275,92 m², et de 421,79 m², concernent l'aménagement paysagé de la RD 25, entrée Est de l'agglomération et l'aménagement d'un carrefour avec le futur contournement sud-est de Vouillé les Marais.



Les emplacements réservés N° 4 et N°5 de 571,46 m², et de 232,89 m², concernent l'aménagement d'un tourne à gauche pour desservir la zone 2AU, et un aménagement paysagé en entrée Ouest de l'agglomération.



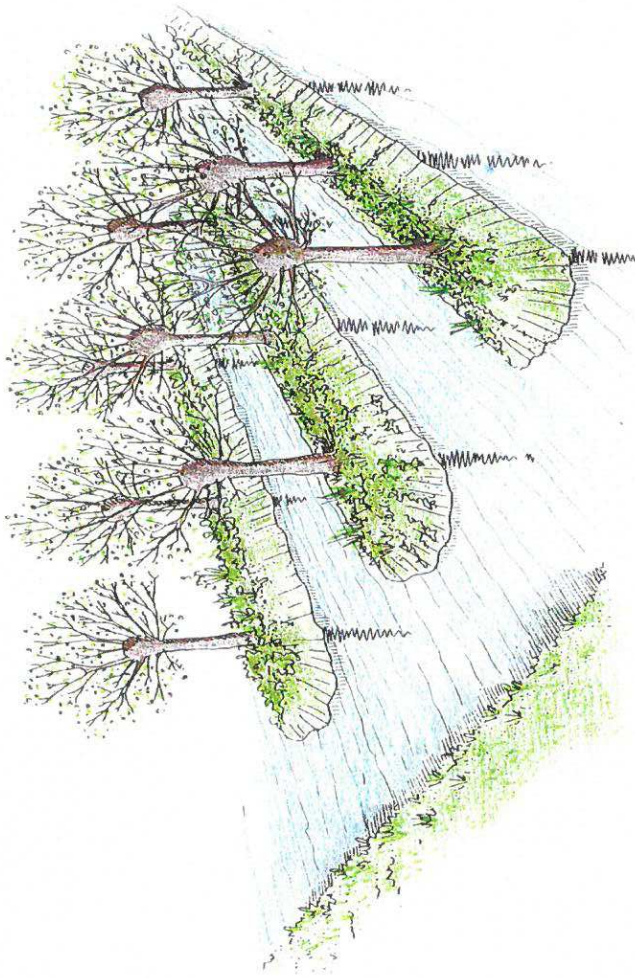


Les emplacements réservés N°7 de 1391,35 m² concerne la création d'une voie de liaison piétons et cyclos entre la RD 25 et la route des Vignes, L'emplacement N°8 de 12002,64 m², permettra la création d'une nouvelle voie pour deservir la zone 1 AU elle sera aussi accessible aux piétons et cyclos.

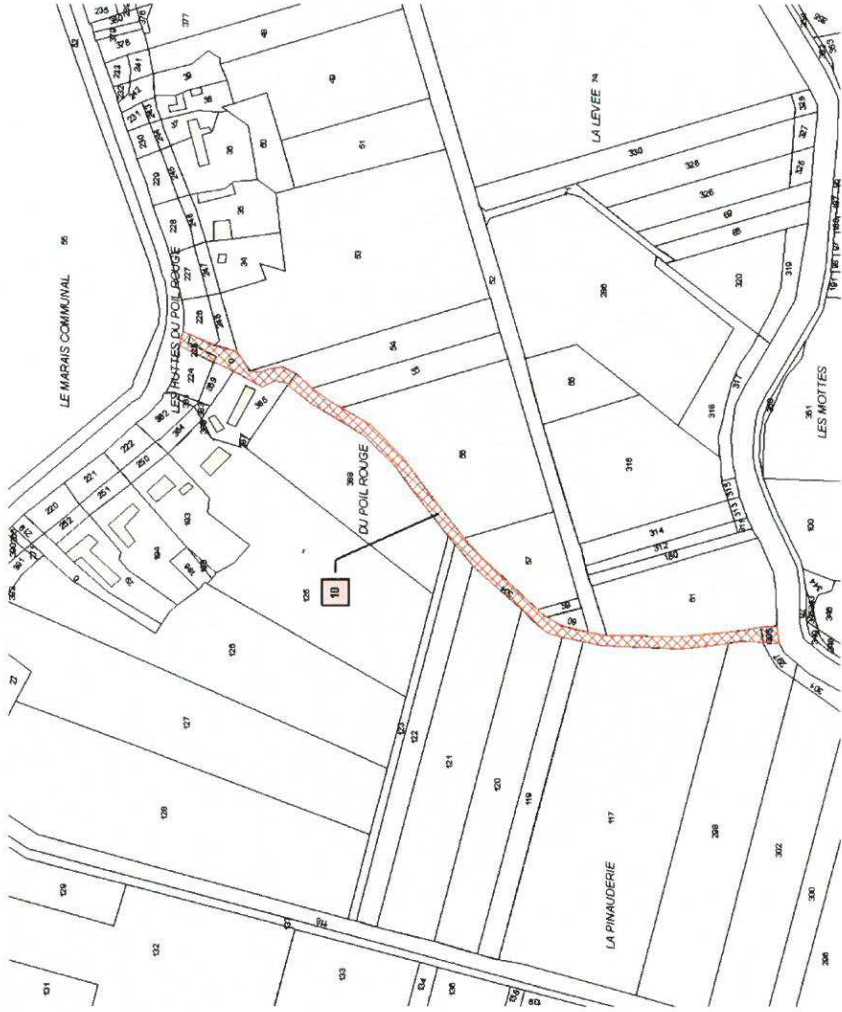


Les emplacements réservés N°6 de 232,89, et N°14 de 433,81 m², concernent l'aménagement d'une plantation en entrée Ouest d'agglomération, et la desserte de la future zone 2AU.





L'emplacement réservé N°9 de 4,84 ha, concerne l'aménagement d'une parcelle afin de la réhabiliter en « fresnaie » conformément aux conclusions du Plan de Valorisation de l'Identité Communale.



L'emplacement réservé N°10 de 3441,39 m², concerne la réhabilitation d'un canal afin que l'amélioration de son écoulement réduise fortement les inondations parfois observées sur la route conduisant aux Hirtes du Poil Rouge





L'emplacement réservé N°11 de 3680,10 m², concerne la réhabilitation des abords de l'Eglise par une ouverture de cet espace afin de mettre en valeur ce monument classé .



L'emplacement réservé N°12 de 851,94 m², concerne la mise en place d'une liaison piétons et cyclos de la route des Vignes en direction des équipements de loisirs.





L'emplacement réservé N°13 de 3854,56 m², concerne la mise en valeur des coteaux conformément aux conclusions du Plan de Valorisation de l'Identité Communale.





Les Emplacement 15 et 17 d'une surface de 659.03 m² sera retenu pour l'élargissement de la voie dans le but d'un paysagement, l'emplacement n° 16 de 852.56 m² servira à l'agrandissement du terrain de sport.

L'emplacement n°18 de 252.67 m² concerne le paysagement de la voie inter-quartier.

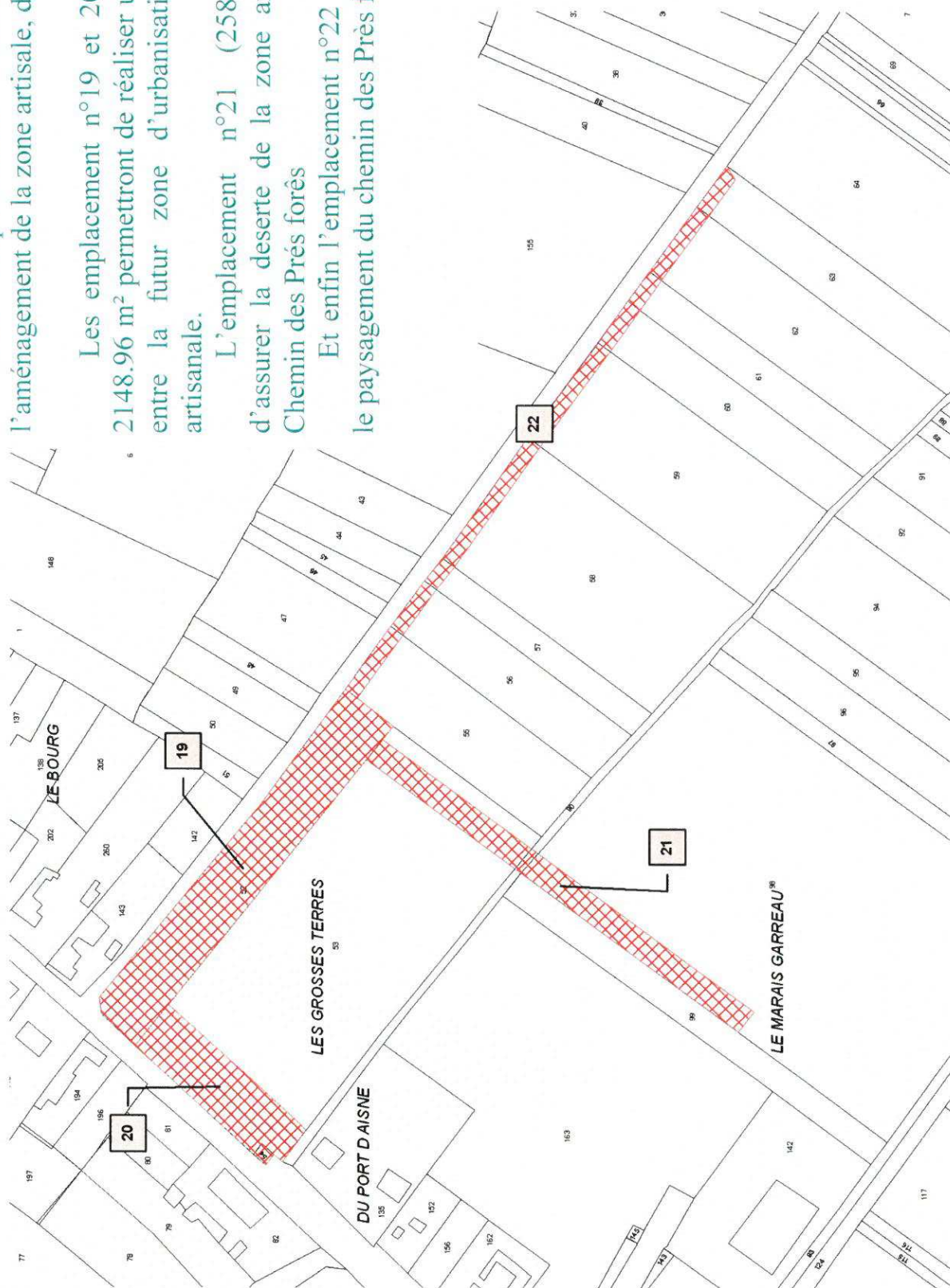


Les emplacements suivants concernent l'aménagement de la zone artisanale, de son extension.

Les emplacements n°19 et 20 de 5076.72 et 2148.96 m² permettront de réaliser une haie végétale entre la futur zone d'urbanisation et la zone artisanale.

L'emplacement n°21 (2583m²) permettra d'assurer la deserte de la zone artisanale vers le Chemin des Prés forés

Et enfin l'emplacement n°22 sera retenu pour le paysagement du chemin des Prés forets.



Voici le tableau recapitulatif de ces Emplacement Réservés :

N°ER	Superficie en m ²	Objet	Bénéficiaire
1	82,01	Aménagement d'un carrefour sur la RD 25A	Commune
2	1 996,75	Aménagement paysager de la RD25	Commune
3	1 275,92	Aménagement paysager de la RD25	Commune
4	421,79	Aménagement d'un tourne à gauche	Commune
5	571,46	Aménagement d'une plantation	Commune
6	232,89	Aménagement d'une plantation	Commune
7	1 391,35	Voie liaison cyclos et piétons entre la Route des vignes et la RD25	Commune
8	12 002,64	Aménagement d'une voie piétonne et cyclos et desserte des parcelles de la zone 1AU	Commune
9	48 444,66	Aménagement d'une fresnaie	Commune
10	3 441,39	Réhabilitation du canal	Commune
11	3 680,10	Mise en valeur de l'église	Commune
12	851,94	Desserte piétonnier et cyclos de la zone de loisirs	Commune
13	3 854,56	Mise en valeur du coteau	Commune
14	433,81	Desserte de la zone 2AU	Commune
15	207,60	Elargissement de la voie pour un paysagement	Commune
16	852,26	Agrandissement du terrain de sport	Commune
17	451,43	Elargissement de la voie pour un paysagement	Commune
18	252,67	Paysagement inter-quartier	Commune
19	5 076,72	Végétalisation entre la future zone d'urbanisation et la zone artisanale	Commune
20	2 148,96	Végétalisation entre la future zone d'urbanisation et la zone artisanale	Commune
21	2 583,53	Deserte de la zone artisanale vers le chemin des Prés forêts	Commune
22	2 127,32	Paysagement du chemin des Prés forêts	Commune
Total	92 381,75		

Les axes du PADD

En vue d'améliorer la qualité de vie des habitants et de mettre en valeur les atouts de Vouillé les Marais, afin que la commune se développe harmonieusement, le document déclinera des propositions quant au traitement des voies de desserte internes, des espaces libres et récréatifs et de la végétalisation des quartiers futurs de Vouillé les Marais.

Le PADD abordera d'autres thématiques liées au cadre de vie par le biais de fiches actions :

- L'amélioration des composantes urbaines (fiche 1)
 - ✓ Les projets d'urbanisation future et les schémas d'organisation des lotissements,
 - ✓ Diversifier l'offre en logements,
 - ✓ Développer les possibilités d'implantation d'activités artisanales non génératrices de nuisances,
- Engager le développement de la commune avec des projets collectifs (fiche 2)
 - ✓ Prévoir une nouvelle structure d'accueil des aînés, et des espaces collectifs de plein-air.
- La qualité du cadre de vie (fiche 3)
 - ✓ Prévoir le verdissement des zones d'urbanisation future et les franges urbaines,
 - ✓ Maintenir et protéger la vocation agricole de la commune,
 - ✓ Affirmer l'identité paysagère de la commune et préserver son patrimoine ordinaire.
- Sécuriser et organiser les déplacements (fiche 4)
 - ✓ Mailler la commune et privilégier les relations inter-quartiers,
 - ✓ Aménager et sécuriser les entrées du bourg.

Incidence des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement

Globalement la mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidence négatives sur l'environnement dans la mesure où la totalité des espaces naturels sont protégés de l'urbanisation.

Maintien et développement des composantes paysagères

Comme nous l'avons déjà évoqué, la commune bénéficie d'un environnement naturel remarquable et présente à la fois un intérêt écologique et paysager.

Le PLU préconise pour en valeur cet espace :

- **de proposer en termes d'objectifs des schémas d'organisation des futurs lotissements qui promeuvent des espaces verts et communs, des liaisons inter-quartiers sécurisés,**
- **de végétaliser les entrées de bourg** ; en effet le PLU prévoit sept emplacements réservés pour engager des opérations d'embellissement,
- **de protéger les franges urbaines** ; en effet le PLU prévoit cette protection avec un zonage périphérique de 73 ha, interdisant toutes les constructions,

Protection des éléments naturels et urbains

Les PLU s'est donné les ambitions suivantes :

- **d'engager un développement équilibré des zones urbaines** ; en effet, le périmètre d'urbanisation est homogène et organisé autour du centre-bourg favorisant les greffes de nouvelles populations et les déplacements sécurisés et non-motorisés,
- **de protéger le patrimoine ordinaire de la commune au titre de la loi paysage** ; en effet le PLU protège certaines plantations au titre des EBC, mais ajoute une protection du patrimoine végétal que ce soit les arbres isolés en milieu urbain ou en milieu ouvert, ainsi que les plantations linéaires et certaines parcelles, le bilan chiffré est le suivant :

- ▶ Arbres protégés : 46
- ▶ Ensembles paysagers : 2 : pour une surface de 6 ha
- ▶ Haies : 20.000 ml
- ▶ Protection au titre des EBC : 1,5 ha

- de protéger l'espace agricole ; en effet le PLU dans son règlement protège l'activité agricole, et favorise une construction de qualité,
- de ne pas miter l'espace agricole ; en effet le PLU n'offre que 5,57 ha pour quelques hameaux permettant l'extension des constructions existantes et les constructions neuves pour un secteur, en tenant compte de la protection de l'activité agricole,

Prise en compte des risques et des nuisances

Des dispositions sont intégrées au PLU en vue de limiter les nuisances et les risus, et notamment :

- limiter l'extension de la zone d'activités,
- réglementer les constructions en zone sensibles (construction surélevée par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement)
- limiter la pollution liée à la circulation en réalisant des liaisons douces
- prendre en compte les risques liés à l'eau (limitation des possibilités de construction)
- prendre en compte les contraintes géologiques (zone de marais)
- de permettre d'atteindre les objectifs du Plan de Valorisation de l'identité communale (PVIC),

Passage du MARNU au PLU

Les documents du MARNU ne présentent pas de tableau de surfaces des différentes zones. La proposition des zones UA, UB, UC, du PLU correspondent aux zones A, A', B du MARNU ; la zone AL du MARNU au sud représente une surface de 11,5 ha, soit environ 58% de la zone 1AU1 du PLU.

De ce fait le complément de surface constructible par le PLU repose sur les zones suivantes :

- l'agrandissement de la zone 1AU1 au Sud, sur une surface de 8,24 ha, dont 50% utilisables du fait des équipements collectifs prévus,
- la nouvelle zone 1AU de la route des Vignes, sur une surface de 9,65 ha,
- la nouvelle zone 2AU, urbanisable par modification du PLU, sur une surface de 14,06 ha, dont 10 ha exploitables du fait des espaces collectifs et de la voie de desserte.

Les autres zones du PLU, notamment les zones des hameaux ne seront pas significatives en terme de nouvelles constructions du fait de leurs surfaces limitées ; enfin, la zone AX du MARNU est quasiment doublée par le PLU avec la zone 1AUe.

Le bilan de l'augmentation des zones constructibles MARNU/PLU est donc le suivant :

- PLU approuvé : +13,77 ha,
- PLU après modification (ouverture de la zone 2AU): + 23,77 ha.

Institution du droit de préemption urbaine

Du fait des difficultés rencontrées quant à l'acquisition des terrains en fonction de leur exploitation agricole, nous fixerons le coefficient de rétention à 2.6, ce coefficient de rétention ayant été déterminé à partir d'éléments cartographiés relatifs à la propriété, et à l'exploitation des terres.

Cette rétention foncière observée plaide en faveur de l'institution d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U), une délibération sera prise en ce sens au moment de l'approbation du document.