



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUILLERON-LE-CAPTIF

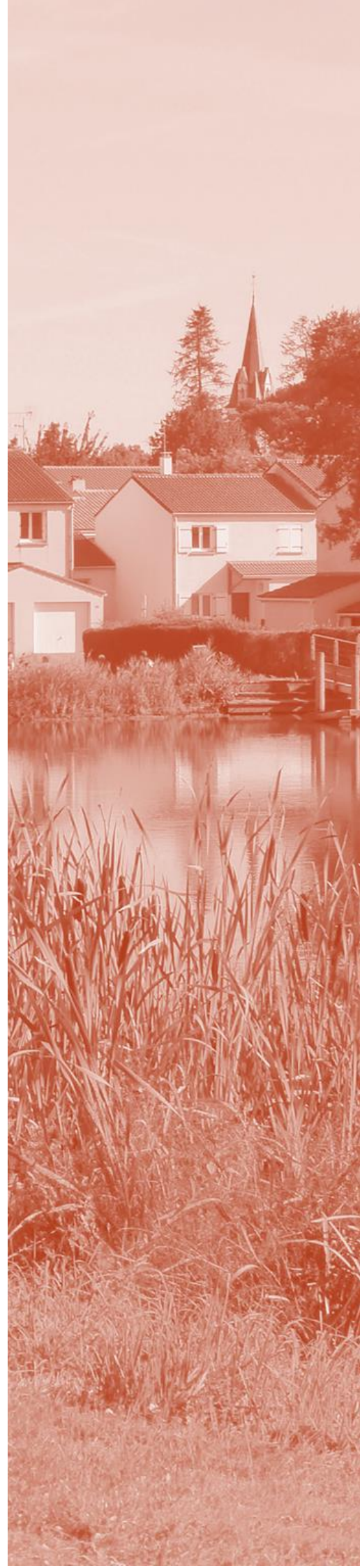
I. Rapport de Présentation

1. Diagnostic

Projet arrêté en date du 22/03/2021

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

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du :



Sommaire

Rappel des objectifs de la révision.....	3
Un PLU c'est quoi ?	3
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation	4
[PRÉAMBULE] « LE MOUILLERON ROND », UNE VILLE NOUVELLE ET CONCENTRIQUE	6
CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE	7
Les habitants	8
Une attractivité continue.....	8
Une commune familiale, mais aussi de retraités	10
Des ménages de plus en plus petits.....	13
Un profil spécialisé avec une majorité de retraités et une sur-représentation des cadres et professions intellectuelles sup.	14
Un marché immobilier stable... voire tendu	16
Un parc homogène de plus de 2 000 logements	16
Caractéristiques du parc et diversification	18
Une économie qui distingue emplois et actifs	24
Un rapport entre emplois et actifs relativement équilibré.....	24
Des flux domicile travail qui pourraient augmenter	26
Les sites d'activités.....	28
Un secteur agricole qui façonne le paysage communal.....	31
Une agriculture majoritairement de bovins viande et lait.....	31
Un secteur en mutation depuis les années 1990	33
Les exploitations	33
Retours issus de l'enquête agricole réalisée auprès des agriculteurs ayant leur siège ou exploitant sur la commune	34
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT	36
Structure urbaine et géographique	37
Un développement récent de l'urbanisation.....	37
L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels.....	40
Analyse du potentiel en densification et renouvellement urbain	43
Un pôle de services et d'équipements	47
Une offre et une accessibilité de bon niveau	47
Une offre culturelle, sportive et de loisirs qui anime semaines et week-end	48
Les services et administrations.....	49
L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse	50
La mobilité à Mouilleron-le-Captif	52
L'accessibilité à grande échelle.....	52
Les alternatives au « tout voiture ».....	54
Inventaire des capacités de stationnement.....	57
PATRIMOINE ET PAYSAGES	59
Patrimoine bâti.....	60
Les monuments historiques protégés	60
Autre patrimoine vernaculaire et remarquable	60
Les sites archéologiques	62
Le paysage.....	64
Unités paysagères	64

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la délibération de prescription de révision du PLU du 2 septembre 2019.

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable actualisée au regard des évolutions du contexte socio-économique du territoire et respectueuse des principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie, approuvé le 8 décembre 2016 et actuellement en révision.
- Adapter les règles d'occupation du sol afin de favoriser l'émergence de nouveaux projets et notamment d'engager une densification du bourg tout en respectant les caractéristiques paysagères, environnementales et architecturales propres à la commune ;
- Poursuivre la production d'une offre de logements diversifiés intégrant une production de logements sociaux.
- Assurer l'ouverture progressive à l'urbanisation de nouvelles zones en continuité du bourg, particulièrement au sud-ouest dans le secteur de la Grimoire.

Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

UN PLU QUI S'EST ADAPTÉ

PLU Approuvé le 2 juillet 2007

3 révisions simplifiées approuvées le 27 juin 2011

1 modification approuvée le 10 décembre 2012

1 modification simplifiée approuvée le 27 mai 2013

1 modification approuvée le 14 décembre 2015

1 révision accélérée approuvée le 14 décembre 2015

1 modification approuvée le 2 février 2020

1 modification simplifiée approuvée le 25 janvier 2021

1 révision allégée en cours

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation

(Article L151-4 du code de l'urbanisme)

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

En résumé : Le diagnostic permet de caractériser l'identité du territoire, la manière dont il fonctionne et dont il est susceptible d'évoluer. Quels sont les constats, les besoins ?

LA GÉOGRAPHIE

2000 hectares / 7,5 km d'est en ouest sur
6,2 km du nord au sud

4 913 habitants en 2016 (INSEE)

Bocage vendéen

Point haut : 83 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de Loire

Département de Vendée

Communauté d'agglomération de La Roche-
sur-Yon Agglomération (13 communes)

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT de Yon et Vie (Approuvé en 2020)

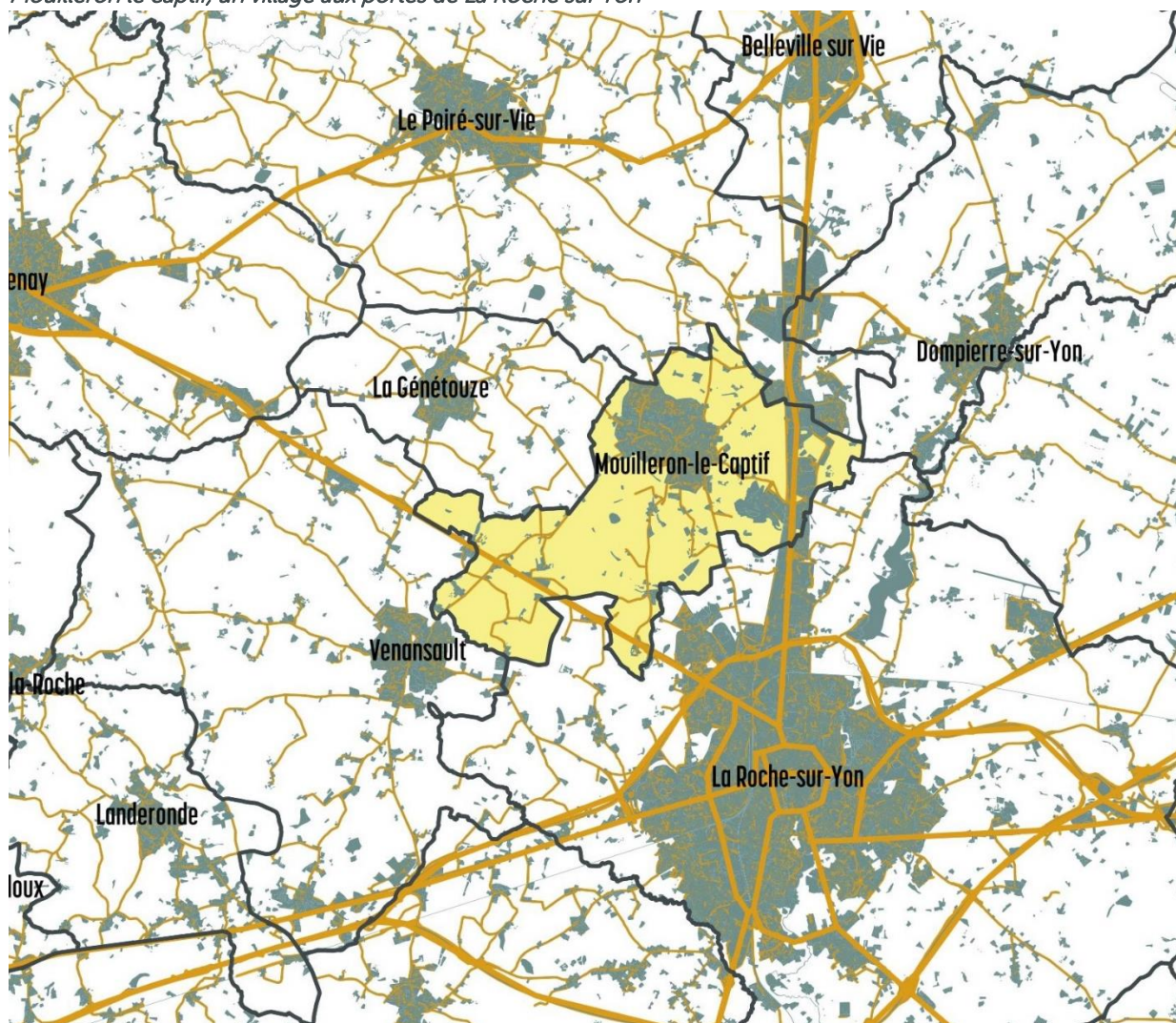
PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

En frange du Bassin versant du Lay

Vallée de l'Amboise

Mouilleron le captif, un village aux portes de La Roche sur Yon



[PRÉAMBULE] « LE MOUILLERON ROND », UNE VILLE NOUVELLE ET CONCENTRIQUE

Une politique d'aménagement pensée dès les années 80 :

« Anciennement, à la période où beaucoup de bourgs se développaient à la fois le long d'un axe structurant et dans les écarts, le choix a été fait à Mouilleron de ne plus autoriser de constructions en dehors du bourg, à l'exception de quelques rares « dents creuses » pour favoriser un développement par cercles concentriques et ce, au moyen du Plan d'Occupation des Sols (le prédécesseur du PLU), voté pour la 1^{ère} fois dès 1980.

L'idée était de favoriser un développement efficient au plan financier car peu impactant au niveau de l'assainissement et des voiries. En outre, cette politique d'occupation de l'espace permet de rassembler les habitants autour d'un cœur de vie et de privilégier des déplacements par des liaisons douces.

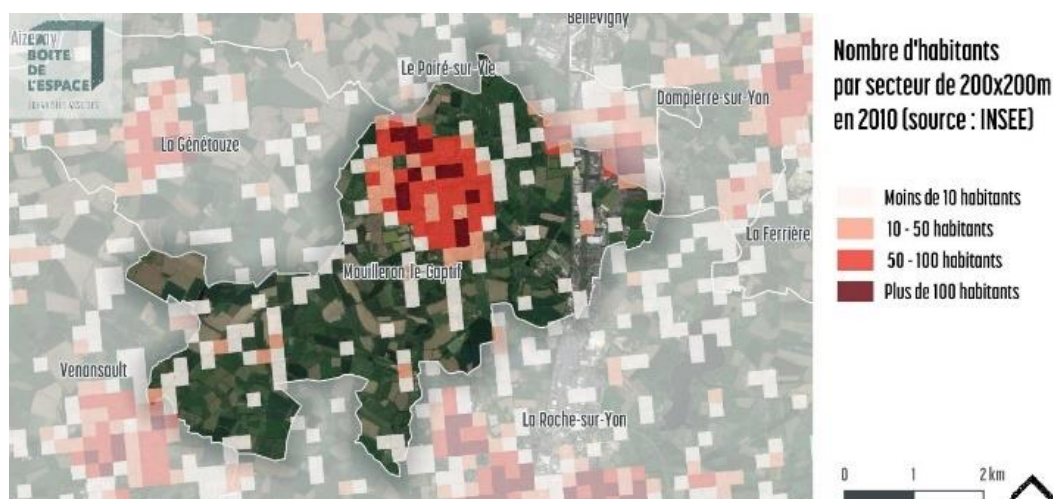
Toujours dans cette logique de développement, dans les années 1990-95, a été restructuré le centre bourg. Historiquement, la commune bénéficiait d'un petit centre commercial dans le quartier du Calme, en entrée d'agglomération du côté de la Roche sur Yon. Dans les années 90, le choix a été fait de recentrer ce cœur de vie via une politique amiable d'acquisitions foncières. Ainsi, le cœur de vie de la commune a été ramené en son centre, puis conforté à deux reprises : en 2007-2008 avec une extension au centre commercial de la Marelle, puis en 2013-2014 avec la construction du centre commercial des Oiseaux, toujours dans le cadre d'acquisitions amiables. Ces différents choix d'aménagement ont permis de regrouper l'ensemble des commerces de la commune sur deux lieux à proximité : la place de la Marelle et les Oiseaux. »

La politique
d'aménagement
racontée par la
commune.

Cette politique d'aménagement explique une partie des dynamiques et constats observés sur la commune. Ainsi, aujourd'hui 93% des habitants résident dans le bourg (donnée INSEE 2015).

Répartition des habitants par carré de 200m x 200m

Source : INSEE carroyage 2015



CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

Les habitants

Une attractivité continue

Une croissance continue portée par de grandes opérations résidentielles

Située au nord-ouest de la Roche-sur-Yon, Mouilleron-le-Captif possède le bourg situé le plus proche de la ville centre.

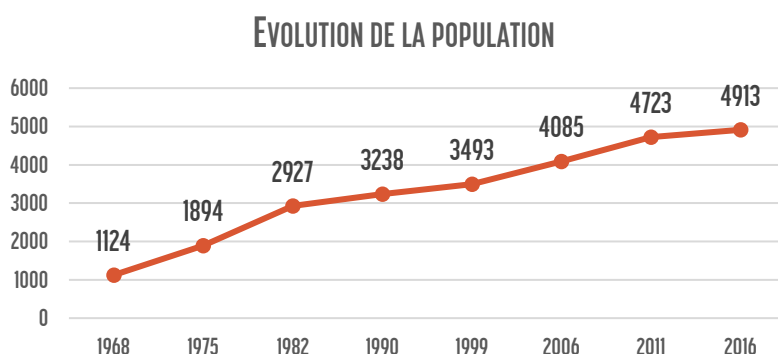
Depuis la fin des années 60, la croissance démographique de la commune a été continue et portée par des grandes opérations d'aménagement résidentielles passant de 1 124 habitants en 1968 à 4 913 habitants en 2016.

4 913 habitants en 2016

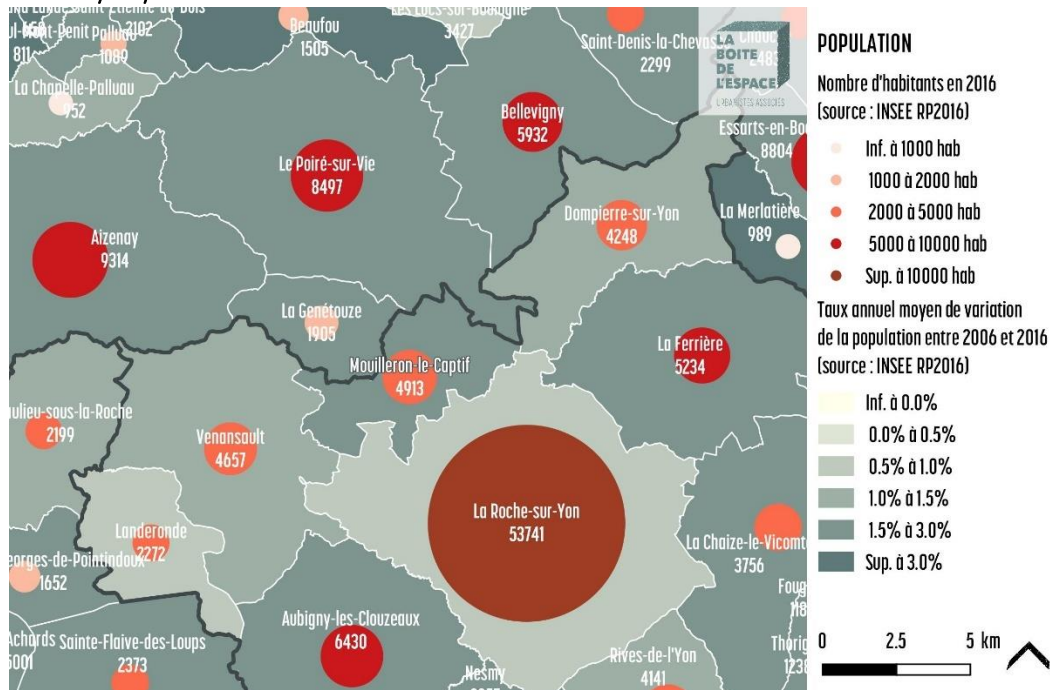
+0,8% par an
soit +38 habitants par an
entre 2011 et 2016

Évolution de la population depuis 1968

Source : INSEE séries historiques et population légale 2016



Mise en perspective à l'échelle du contexte territorial



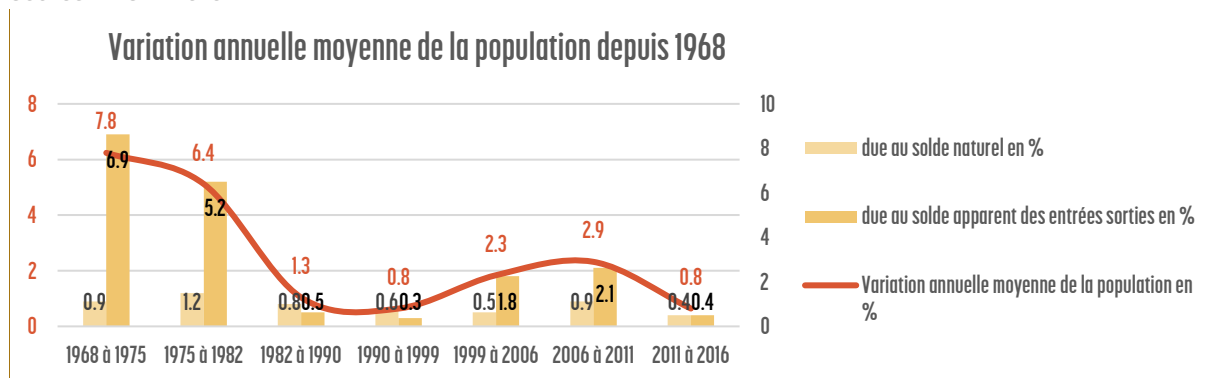
Deux grandes périodes d'arrivées dans la commune

Cette croissance est très liée avant tout à l'attractivité résidentielle : depuis toujours, c'est la dynamique d'emménagement dans la commune qui a été le moteur de la croissance. Deux périodes se distinguent particulièrement par un solde des entrées / sorties très marqué entre 1968 et 1982 d'une part et entre 1999 et 2011 d'autre part.

Aujourd'hui la croissance démographique est portée à manière égale entre le solde naturel et le solde des entrées / sorties mais avec la croissance la plus faible depuis les années 60 (similaire à celle de la période 1990-1999).

Taux de variation annuelle par période (en%)

Source : INSEE 2015



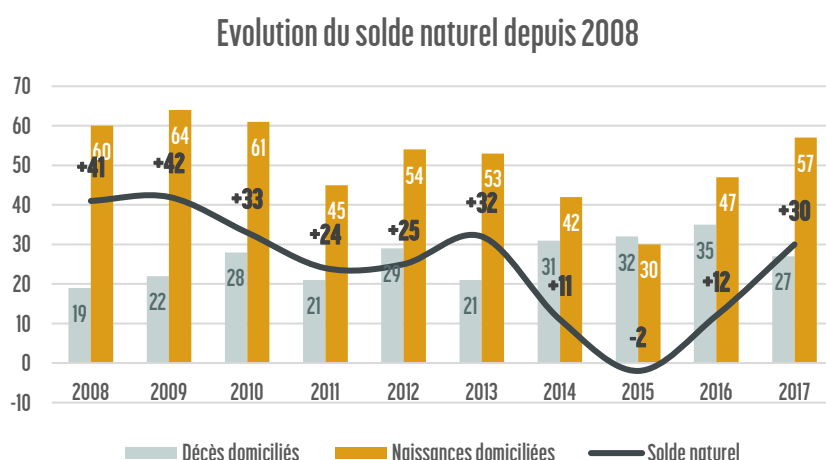
Une progression récente du solde naturel à surveiller

Le solde naturel s'est ralenti depuis une dizaine d'année, malgré l'arrivée importante de nouveaux habitants entre 2006 et 2011. Si la commune reste attractive, le nombre de naissances s'est ralenti et celui des décès a progressé. Le fait que les nouveaux ménages arrivants soient plus âgés avec déjà des enfants explique en partie ce phénomène (voir partie âge des habitants).

+25 habitants issus au solde naturel par an en moyenne entre 2008 et 2017

Taux de variation annuelle par période (en%)

Source : INSEE 2015



Les effectifs scolaires confirment l'érosion du solde naturel sur la commune. En 2019, l'école maternelle a connu une fermeture de classe.

Depuis un pic des effectifs scolaires en 2012 (628 élèves), les effectifs scolaires ont fortement baissé passant à 551 élèves en 2018.

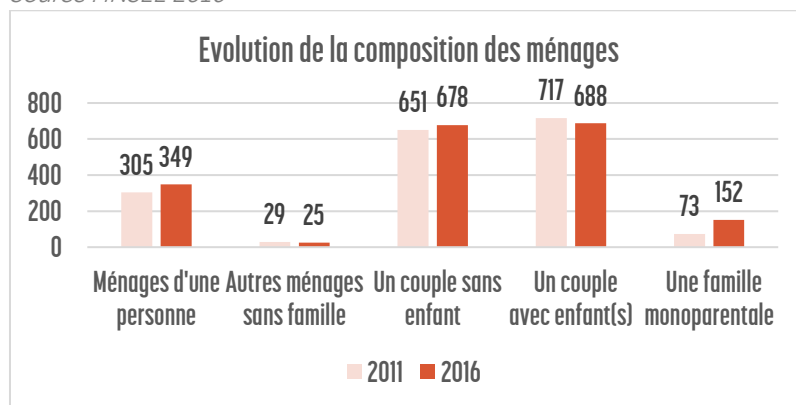
(voir partie équipement)

Une commune familiale, mais aussi de retraités

Mouilleron-le-Captif se caractérise par une population majoritairement familiale où les couples avec enfant(s) sont les plus représentés avec 36,3% des ménages. Ils correspondent à 688 ménages sur les 1892 présents sur la commune en 2016. Toutefois, les couples sans enfants ont fortement progressé entre 2011 et 2016, égalant presque le nombre de ménages avec enfant(s).

Evolution de la composition des ménages

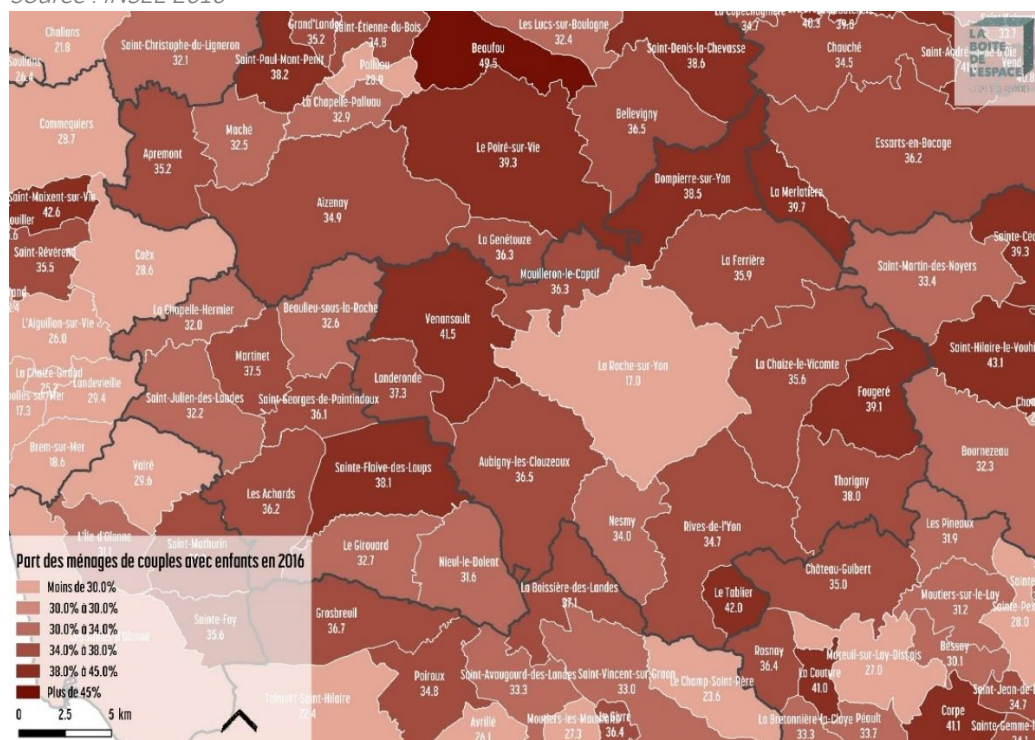
Source : INSEE 2016



Cette caractéristique n'est pas propre à Mouilleron-le-Captif puisque l'ensemble des communes de première et seconde couronne de la Roche-sur-Yon sont caractérisés par plus d'un tiers de familles avec enfant(s). Toutefois, cette caractéristique est moins marquée que les communes voisines de Venansault avec 41,5%, Le Poiré-sur-Vie avec 39,3% et Dompierre-sur-Yon avec 38,5%.

Part des ménages de couples avec enfants à l'échelle de l'agglomération

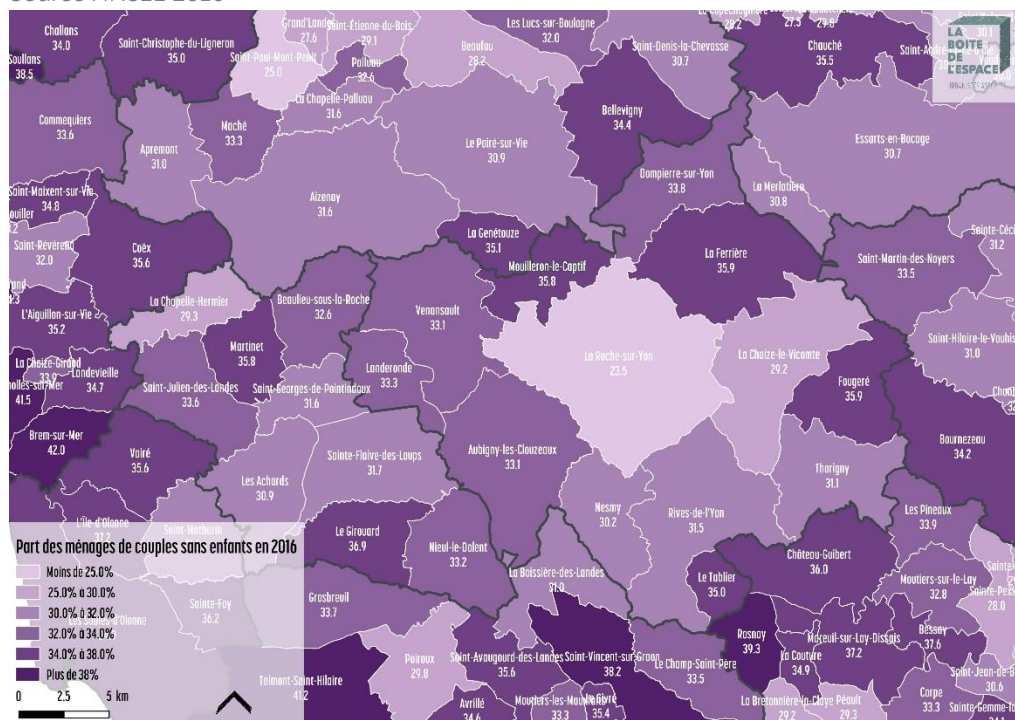
Source : INSEE 2016



En revanche, avec 35,8%, la part de couples sans enfants est parmi les plus élevée de l'agglomération.

Part des ménages de couples sans enfants

Source : INSEE 2016



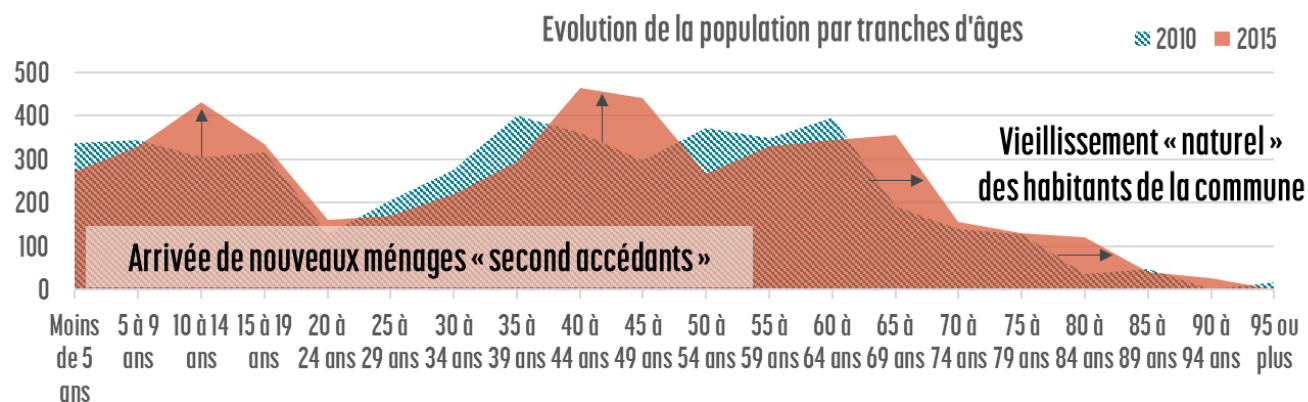
L'âge des habitants confirme cette caractéristique avec des tranches d'âge 40-50 ans et 10-14 ans les plus représentées en 2016. Ainsi, ce sont les familles avec grands enfants sont plus représentés que les jeunes ménages.

Comme l'illustre l'évolution de la population par tranches d'âges entre 2010 et 2015, les nouveaux arrivants ne sont pas des jeunes ménages de 30 à 40 ans mais plutôt ce que l'on qualifie de « second accédants ». Dans le même temps, on observe un vieillissement global de la population avec une représentation plus forte des +65 ans.

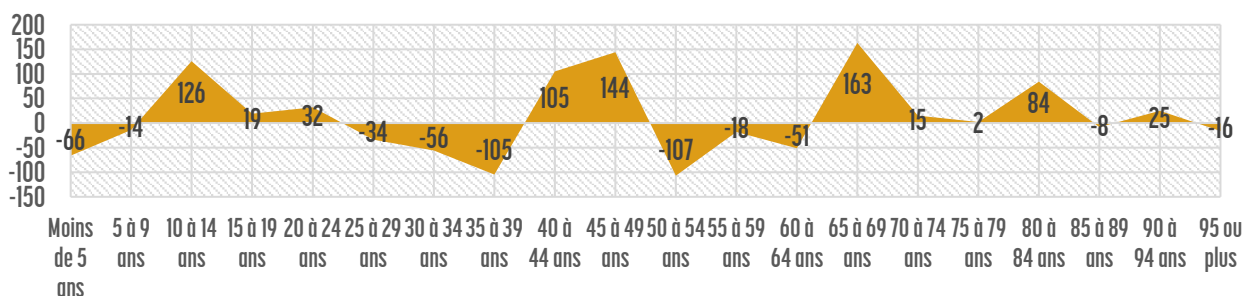
Le « vieillissement des familles » s'explique à la fois par une augmentation des prix de l'immobilier et un parc résidentiel avec peu de rotation.

Evolution de la population par tranches d'âges

Source : INSEE 2016



Evolution du nombre d'habitants par tranche d'âge entre 2010 et 2015



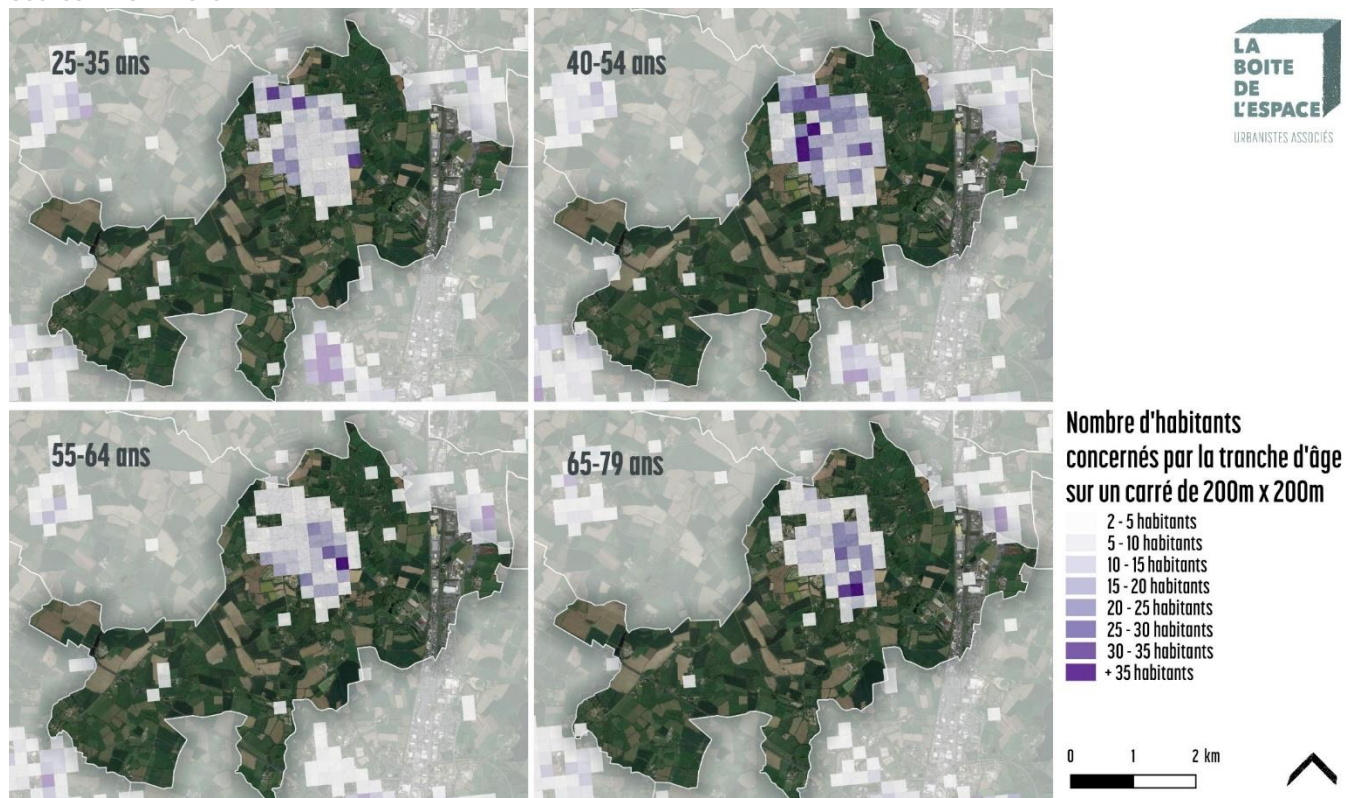
A l'échelle du bourg, les différentes tranches d'âges se dessinent également de manière spatialisée avec des différenciations par secteur très marquées.

Ce phénomène s'explique par le fait que les habitants de la commune sont majoritairement ceux qui ont fait construire leur maison lors des opérations d'aménagement en étant de jeunes ménages et ont donc vieillis, en même temps.

Par exemple, les tranches d'âge des 55-64 ans et des 65-79 ans correspondent aux opérations d'aménagement du Val d'Amboise, réalisés dans les années 70 alors que les 40-54 ans correspondent au domaine des étangs et à la ZAC réalisés dans les années 2000 mais aussi à la ZAC des oiseaux et Grimoire réalisés plus récemment avec l'arrivée de ménages plus âgés.

Répartition spatiale de la population par tranche d'âge en 2015

Source : INSEE 2015



Des ménages de plus en plus petits

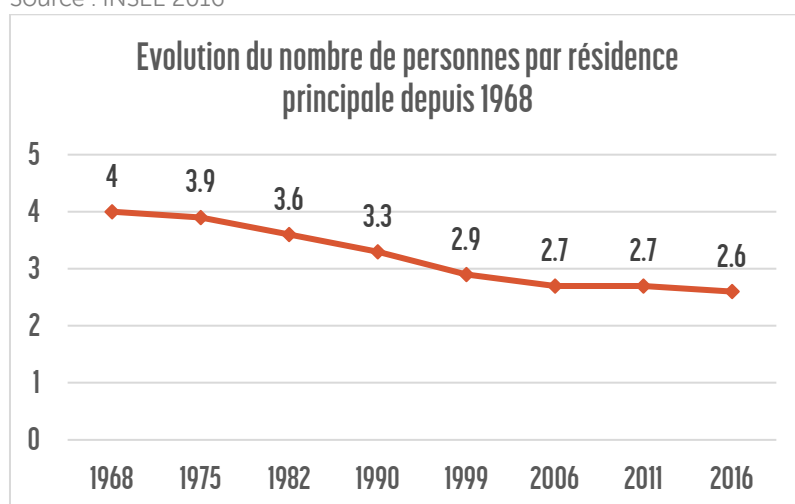
Des ménages de plus en plus petits

En près de cinquante ans, la taille des ménages mouilleronnais a diminué d'une personne et demie. Alors qu'on comptait en moyenne 4 personnes par ménage en 1968, on n'en compte plus que 2,6 en 2016. Phénomène observé dans la plupart des territoires français, Moulleron-le-Captif n'échappe pas à cette tendance au desserrement des ménages.

Le vieillissement de la population, l'arrivée de familles plus âgées qu'auparavant et le faible renouvellement au sein du parc immobilier accentue ce phénomène.

Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

Source : INSEE 2016



A l'échelle de l'agglomération, la part de ménages d'une personne est toutefois très faible avec 18,4 %, notamment en comparaison de la Roche-sur-Yon où elle représente 48.1% en raison d'une forte représentation des personnes âgées et des étudiants et jeunes travailleurs.

Toutefois, la poursuite du phénomène de vieillissement de la population devrait accentuer le nombre de ménages d'une personne dans les années à venir. Cela pose également la question de l'adéquation de l'habitat et notamment en petits et moyens logements et de l'adaptation des logements

en moyenne,
2,6 personnes par ménage en 2016

Le desserrement des ménages interroge directement le volume de production de logements et leur programmation (notamment en termes de taille).

Alors que pour loger 100 personnes, il fallait environ 25 logements en 1968, il en faut plus de 38 en 2016.

Des événements de la vie...

séparation



départ des enfants



décès

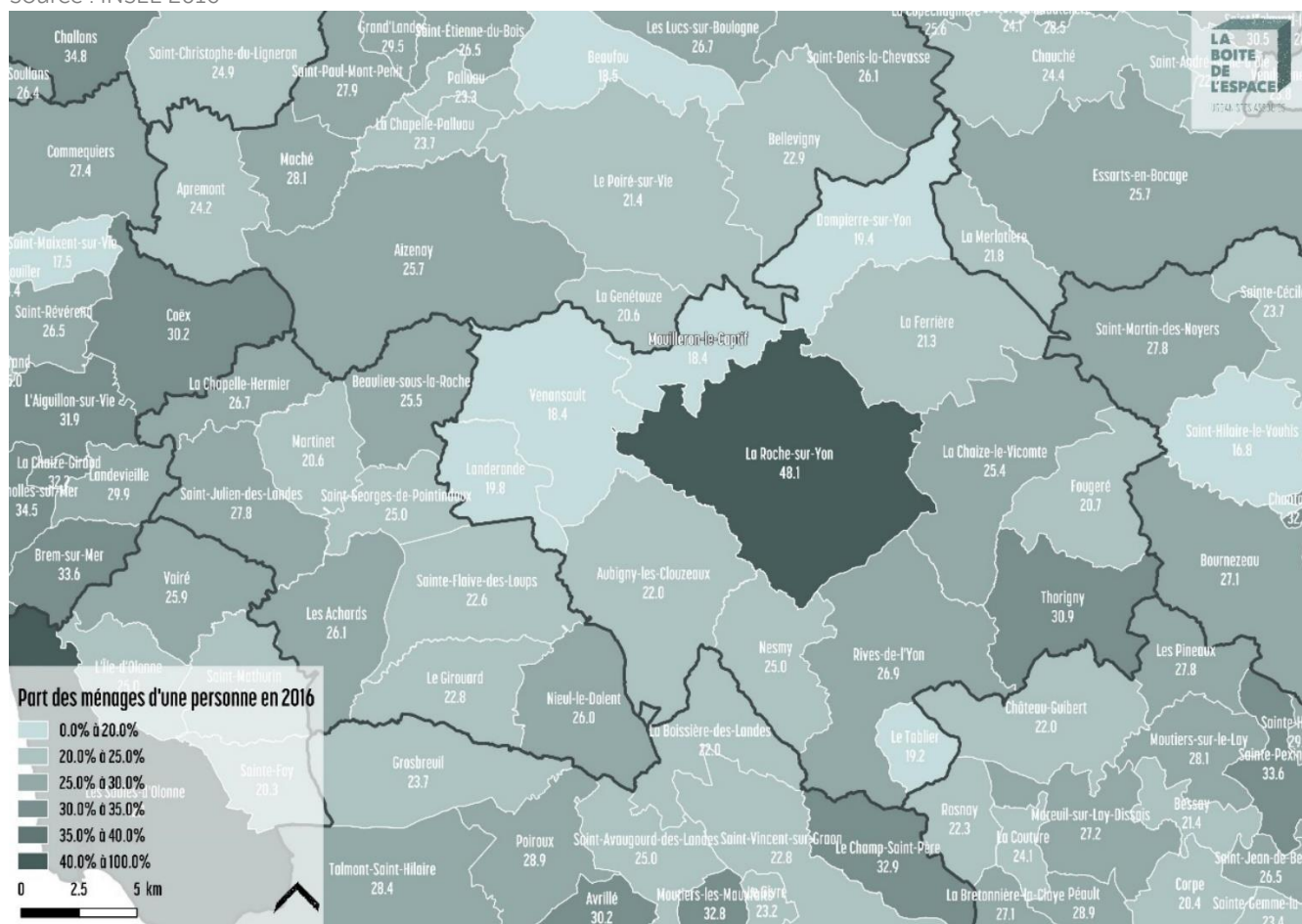
**+ une durée de vie
qui s'est allongée**

=

le desserrement des ménages

Les ménages d'une personne

Source : INSEE 2016



Un profil spécialisé avec une majorité de retraités et une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles sup.

La répartition par catégories socio-professionnelles des ménages rend compte de la surreprésentation des seniors dans la commune. Dans un ménage sur trois, la personne de référence est retraitée.

Le reste des ménages est surtout composé d'un profil où les catégories socio-professionnelles les plus aisées sont davantage représentées, notamment avec 14% de cadres et professions intellectuelles supérieures, soit le taux le plus élevé de l'agglomération et un des taux les plus élevés de Vendée.

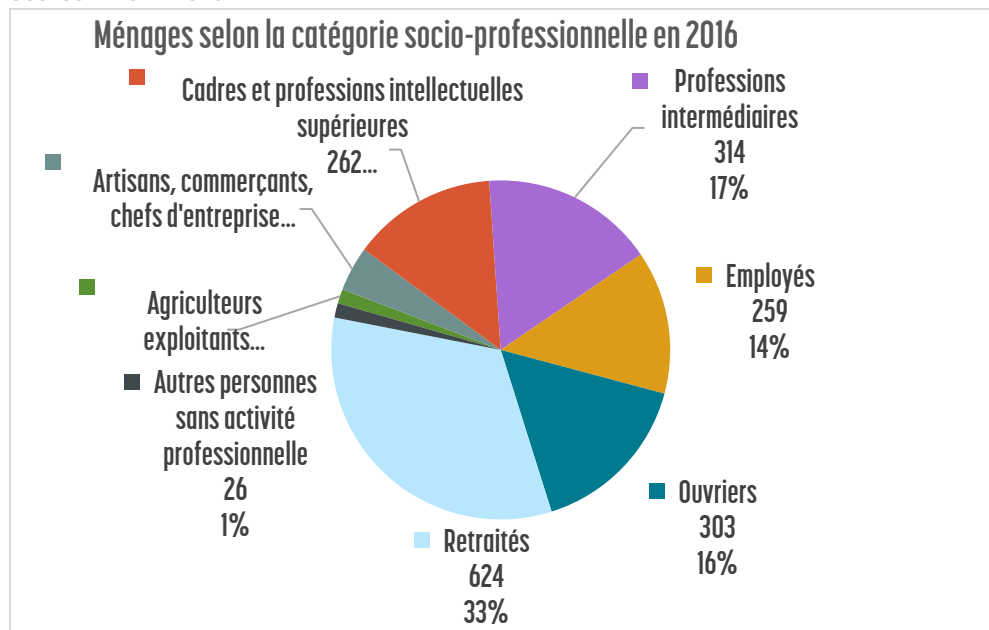
Des ménages plutôt aisés

Le niveau de vie médian des ménages mouilleronnais est supérieur à celui de la Roche-sur-Yon Agglomération et parmi les plus élevés de la Vendée. Ainsi, 50% des ménages disposent de plus de 23 031 € de revenus.

50% des ménages disposent de plus de 23 031 € par an
(niveau de vie médian en 2016)

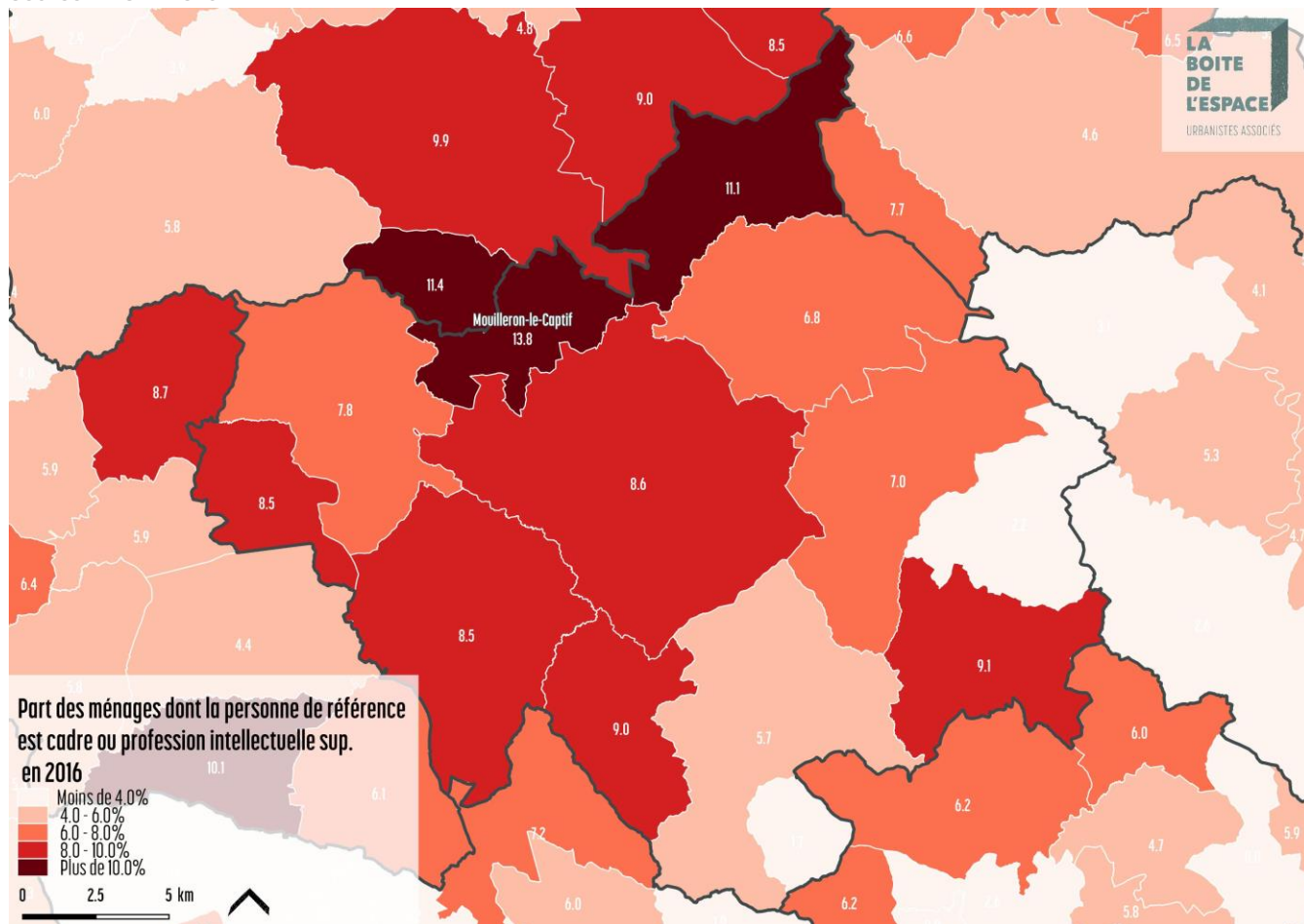
Ménages selon la catégorie socio-professionnelle en 2016

Source : INSEE 2016



Part de ménages dont la personne de référence est cadre ou profession intellectuelle supérieure.

Source : INSEE 2016



Un marché immobilier stable... voire tendu

Un parc homogène de plus de 2 000 logements

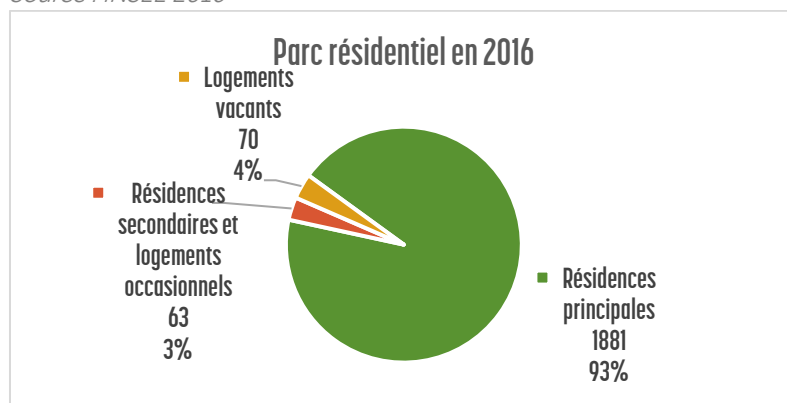
Le parc immobilier est essentiellement composé de résidences principales qui représentent 93% des logements, soit 1 881 résidences.

2 014 logements
en 2016

+ 21 logements/an
depuis 2011

Parc résidentiel en 2016

Source : INSEE 2016

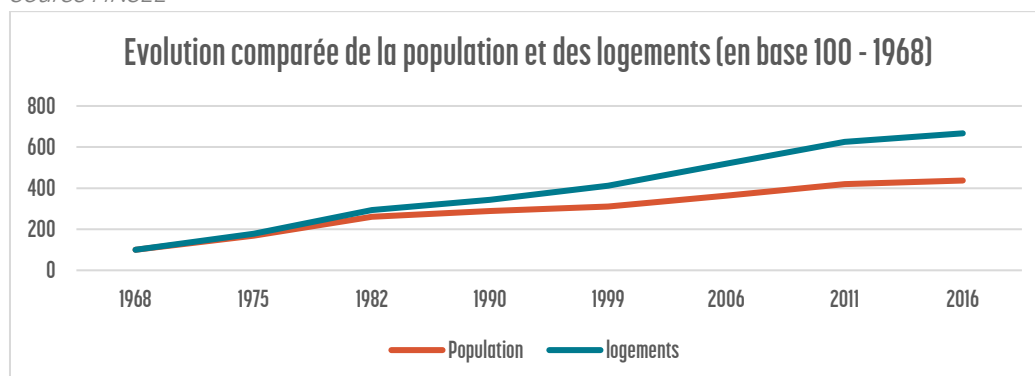


Une progression plus rapide que l'effet démographique

En lien avec le phénomène de décohabitation des ménages, la progression du nombre de logements est proportionnellement plus forte que celle du nombre d'habitants.

Évolution comparée entre les logements et la population (base 100 : 1968)

Source : INSEE

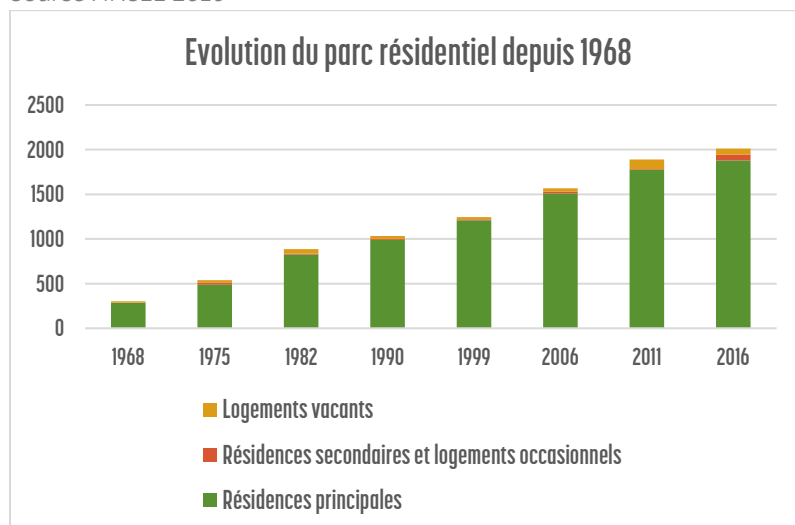


Une croissance continue, un ralentissement depuis 2011

Le parc de logements mouilleronnais a progressé de manière continue depuis 1968 pour atteindre 2 014 logements en 2016. Comme évoqué dans la partie démographie, de grandes opérations d'aménagement réalisées dans les années 70 d'une part et dans les années 2000 d'autre part ont été réalisées sur la commune. Ainsi, en toute logique, le nombre de logement a progressé de manière plus marquée sur ces périodes avec des moyennes annuelles allant jusqu'à 64 nouveaux logements par an contre moins d'une vingtaine dans les périodes les moins productives.

Évolution du parc de logements depuis 1968

Source : INSEE 2016



Les résidences secondaires, très peu nombreuses (63 logements concernés en 2016) ont toutefois fortement progressé entre 2011 et 2016 : +56 résidences secondaires et logements occasionnels. Cette progression peut s'expliquer par le fait que parmi les retraités dont le nombre a fortement progressé durant les dernières années, certains ont pu transformer leur résidence principale en résidence secondaire.

Une vacance très faible, marqueur d'un marché tendu

Avec 3,5% de logements vacants, le parc mouilleronnais observe une très faible vacance.

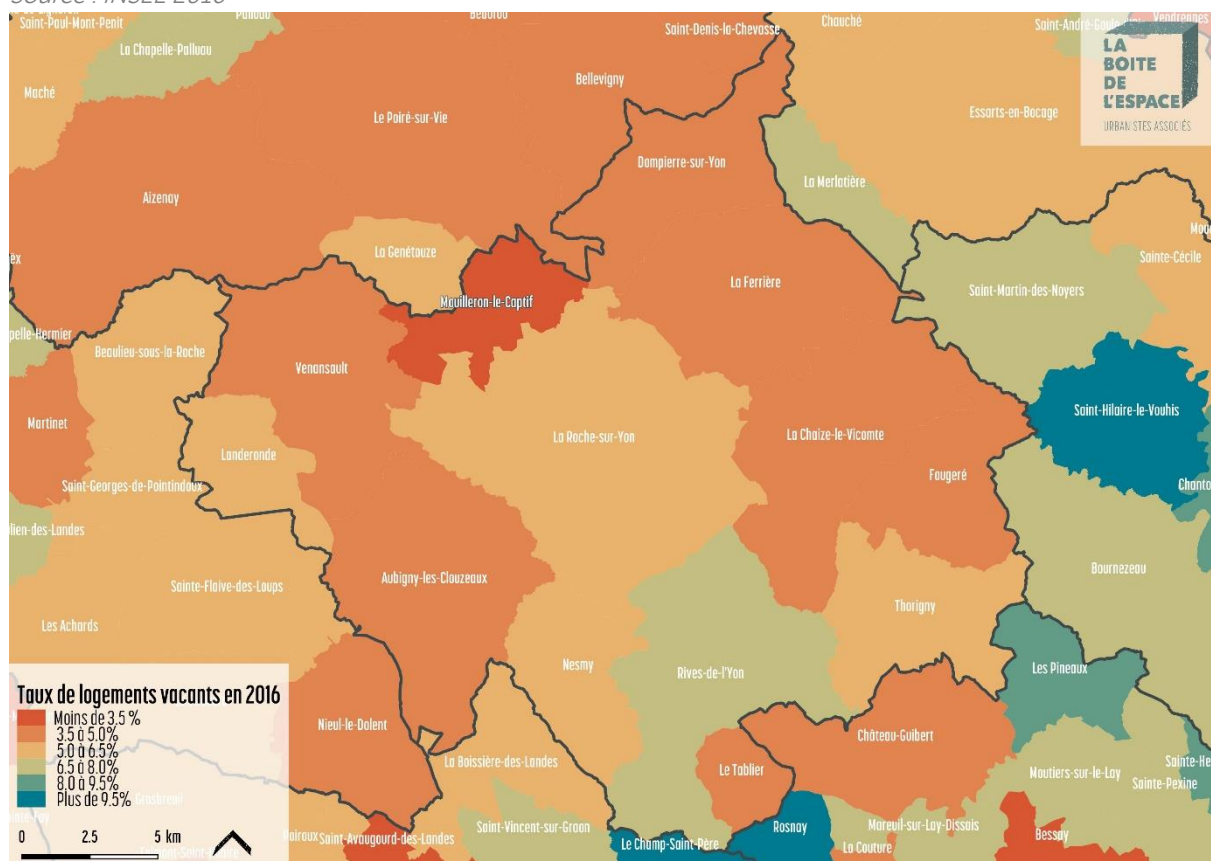
En règle générale, la vacance a au moins 4 facteurs :

- **La rotation naturelle du parc** : tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation ;
- **Le changement d'usage** : certains logements dont l'usage a été modifié, c'est souvent le cas pour les stocks au-dessus des commerces de centre-ville par exemple ;
- **Le décalage avec la demande** : lorsque les logements sont habitables mais ne sont plus adaptés à la demande actuelle (logements peu lumineux, agencement inadapté, prix trop élevé...) ;
- **Les logements insalubres ou indignes** : ces logements souvent anciens et situés dans les bourgs peuvent être indignes pour de multiples raisons (risques liés à la structure du bâtiment, au réseau électrique, à l'humidité, à l'absence de lumière ou d'isolation...).

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Un taux inférieur à 5% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Avec 3,5% de logements vacants à Mouilleron-le-Captif, la commune dispose du taux le plus faible de l'agglomération.

Taux de logements vacants en 2016

Source : INSEE 2016



Caractéristiques du parc et diversification

Le parc immobilier de Mouilleron-le-Captif est très homogène, on y retrouve essentiellement :

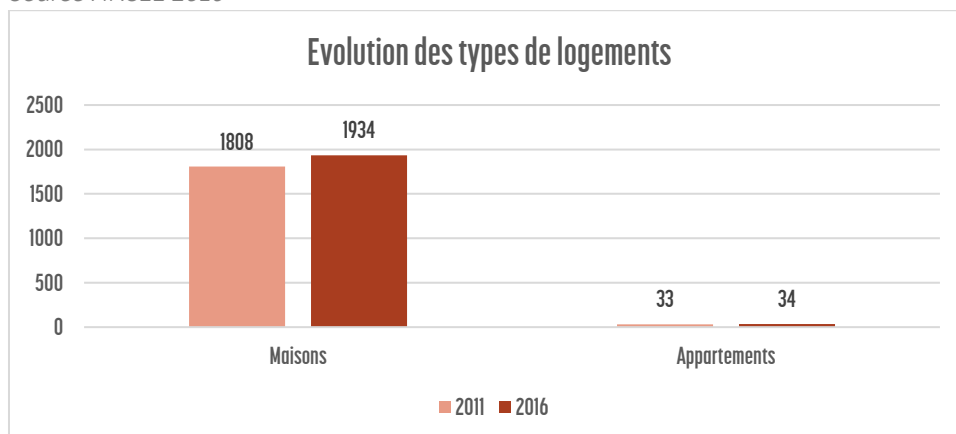
- des maisons individuelles (96%) ;
- de grande taille (90% font 4 pièces et plus) ;
- occupées par des propriétaires (84%).

Il est également constaté que cette homogénéité s'accroît depuis quelques années avec une progression de ces 3 caractéristiques (maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires).

Le fait que la commune ne soit plus concernée par certains dispositifs de défiscalisation pour les investisseurs bailleurs est notamment une des explications de la diminution des logements en location.

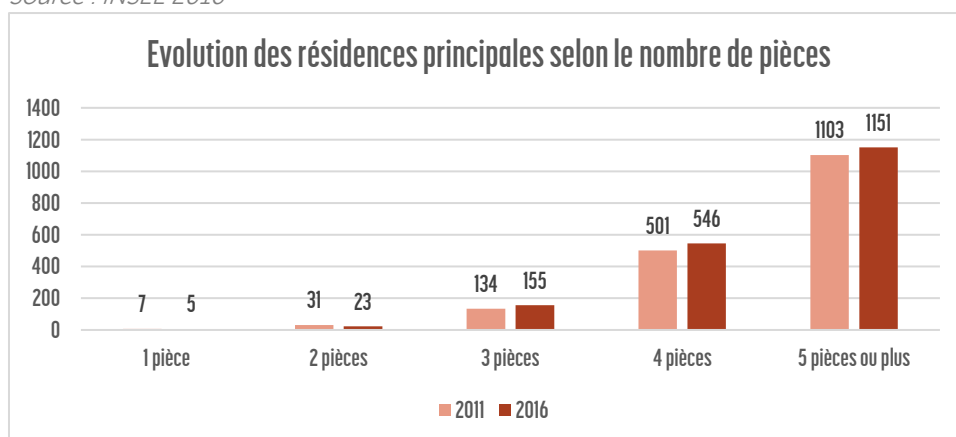
Evolution des types de logements

Source : INSEE 2016



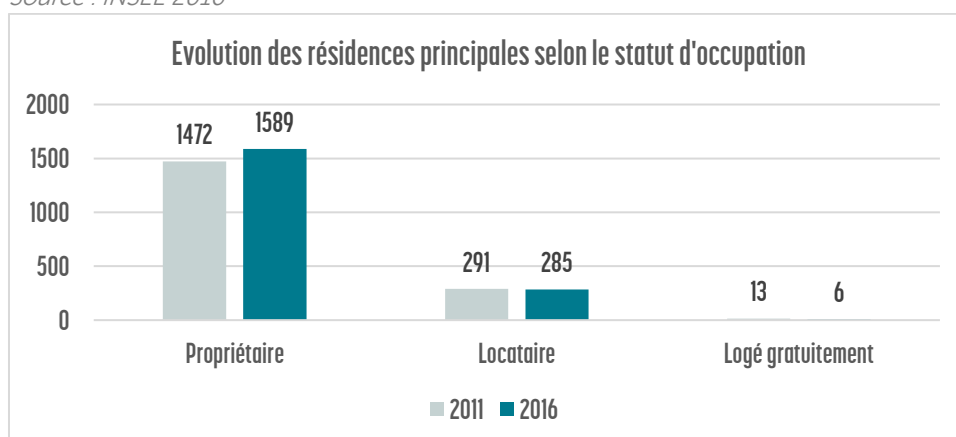
Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE 2016



Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE 2016



Mouilleron-le-Captif, commune « SRU » : le logement social

Rappel / Les logements sociaux sont des logements locatifs construits avec des aides publiques (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés). Les loyers, tout comme la désignation des locataires, sont soumis à des règles fixées par l'État. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers (PLAI, PLUS, PLS). Plus le loyer est élevé, plus le plafond de ressources du ménage l'est aussi.

Au 1^{er} janvier 2018, Mouilleron-le-Captif comptait 157 logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de ses obligations de respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il manquerait ainsi 219 logements pour s'inscrire en conformité avec les obligations de la loi SRU et atteindre le seuil minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

Ainsi il y a un enjeu de « rattrapage » du nombre de logements locatifs sociaux et donc d'assurer une part supérieure à 20% dans la production à venir de logements. Fin 2019, une soixantaine de logements locatifs sociaux sont en cours de construction ou en attente de conventionnement.

Une production récente qui a accentué les caractéristiques du parc

Depuis 2008, une trentaine de logements ont été commencés en moyenne par année. Ce rythme connaît des années plus ou moins productives en fonction des opérations sur la commune avec un fort ralentissement depuis 2015.

Toutefois, les logements autorisés pour les années 2017 (41 logements) et 2018 (67 logements) devraient se concrétiser par un regain de la production résidentielle.

A l'image du parc résidentiel, la production s'est essentiellement caractérisée par des logements individuels purs.

157 de logements sociaux SRU

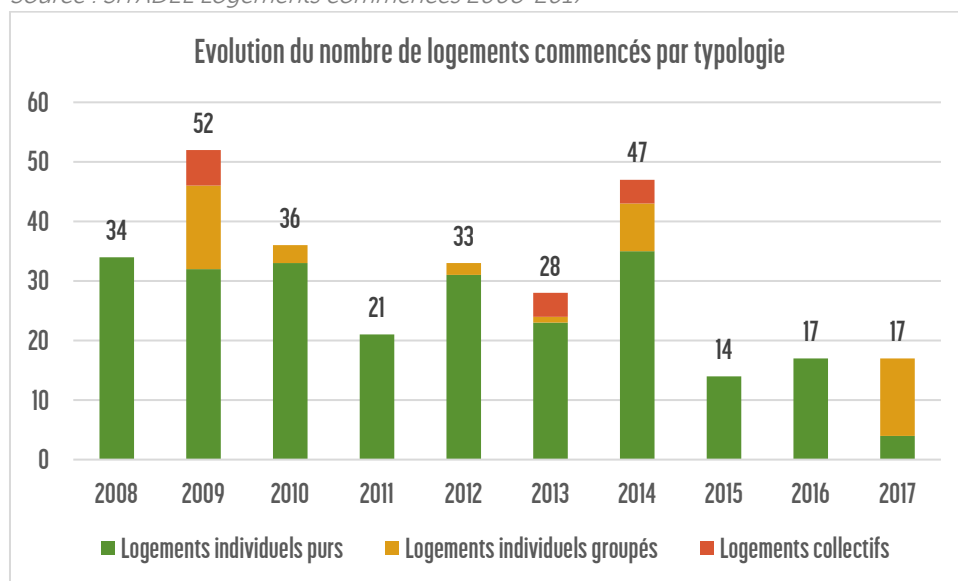
au 1^{er} janvier 2018

30 logements construits par an

en moyenne depuis 2008
(données SITADEL)

La construction neuve

Source : SITADEL Logements commencés 2008-2017

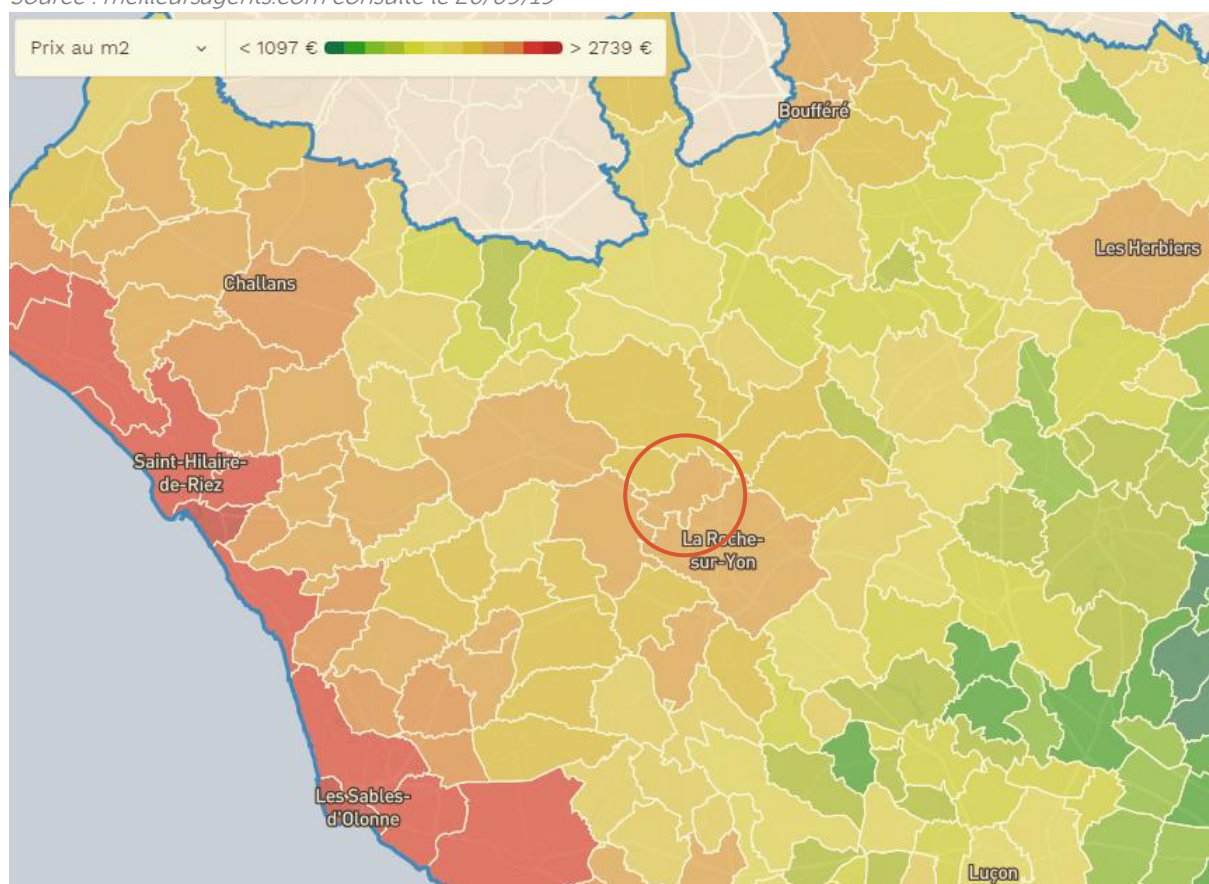


Des prix élevés pour l'agglomération

En tant que bourg le plus proche de la Roche-sur-Yon, les prix de vente de l'immobilier à Moulleron-le-Captif s'inscrivent dans les prix les plus hauts de l'agglomération. Avec un prix moyen au m² des maisons de l'ordre de 1716€ (estimation au 1^{er} septembre 2019), les prix du marché immobilier restent toutefois plus faibles que ce qui s'observe sur le littoral vendéen.

Prix de l'immobilier

Source : meilleursagents.com consulté le 26/09/19



Accompagner le parcours résidentiel

La composition du parc de logements de Moulleron-le-Captif ne privilégie pas sa fluidité.

Le modèle du logement unique et de l'emploi unique qui a influencé la demande immobilière pendant des années n'est plus la référence.

Le fait de changer plusieurs fois d'emploi au cours de sa vie professionnelle peut nécessiter davantage de déménagements, avec parfois moins de stabilité, et **une demande en logements locatifs plus importante**.

Les logements de petite taille étant adaptés aux ménages d'une ou deux personnes, ils correspondent à la fois aux **jeunes ménages** désirant s'installer sur la commune mais aussi aux **personnes âgées**, souhaitant retrouver un logement plus adapté à leur besoin.

Peu de logements favorisant la rotation au cœur du parc de logements :

Les logements qui favorisent le renouvellement de la population sont les suivants :

- Logements locatifs : 15% du parc
- Logements sociaux : 157 (environ 8%)

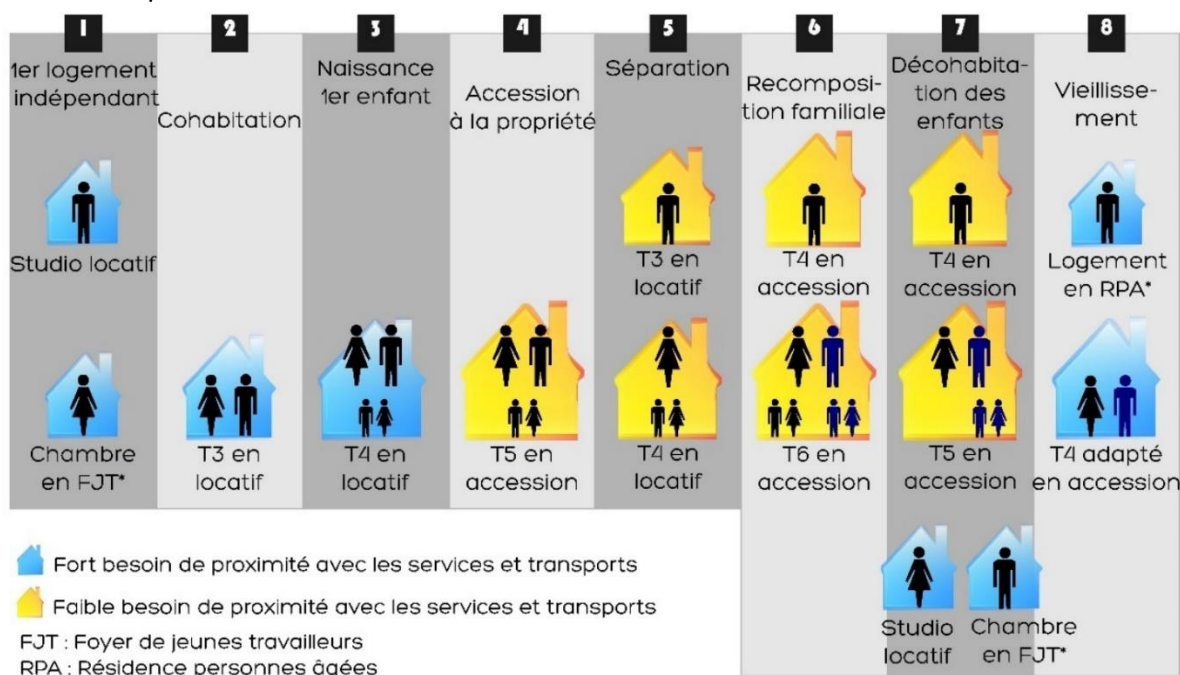
Les jeunes ménages et les personnes âgées faisant partie des ménages aux revenus les plus modestes, **les logements sociaux répondent également à une part des besoins associés à ces tranches d'âge.**

Ainsi, le parcours résidentiel est aujourd'hui difficile pour les ménages cherchant un logement différent de la maison individuelle de grande taille.

Dans l'optique de libérer des maisons individuelles pour les familles, offrir des logements adaptés aux personnes âgées est également un enjeu important pour la commune de Moulleron-le-Captif.

L'objectif est de **répondre aux demandes variées en matière d'habitat** d'un seul ménage qui veut vivre son parcours résidentiel sur la commune ou de ménages différents qui veulent s'installer. Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont des phénomènes qui peuvent accentuer la diversité de logements à produire, et qui amène surtout à construire un habitat en adéquation avec les populations.

Illustration du parcours résidentiel



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une commune qui va passer le cap des 5000 habitants dont le parc immobilier est à adapter

Une croissance démographique continue depuis les années 60, essentiellement portée par les grandes opérations d'aménagement de la commune. Une croissance désormais partagée entre nouveaux arrivants et solde naturel.

Un vieillissement déjà bien amorcé avec une sur-représentation des seniors, et une diminution progressive des familles avec enfants, qui sont encore les ménages les plus représentés mais ne devraient plus l'être dans les prochaines années.

La population se caractérise par une sur-représentation des **catégories socio-professionnelles ayant des revenus plus élevés.**

Un parc de logements homogène et tendu, qui ne se diversifie pas avec une majorité de grandes maisons en propriété et un taux de logements vacants à 3,5% marqueur d'un faible renouvellement du parc.

Un parc composé de 8% de logements locatifs sociaux alors que la commune est assujettie à une obligation de tendre vers 20%.

Un accueil de jeunes ménages avec enfants à maintenir pour garantir le renouvellement des générations et le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements notamment scolaires

Des besoins en logement pour les personnes âgées et les jeunes ménages, et donc une production de résidence principale avec une typologie adaptée (petits logements) à prix abordable, dans des sites stratégiques, avec des services associés

Un parc de logements qui doit se diversifier pour favoriser la rotation dans le parc et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines : le logement intermédiaire, les opérations mixtes

Un vieillissement de la population à accompagner avec des produits immobiliers adaptés aussi au parcours résidentiel senior (du maintien à domicile à la transition vers la résidence médicalisée) mais aussi une proximité ou liaison facile aux commerces, services, équipements à organiser

Une économie qui distingue emplois et actifs

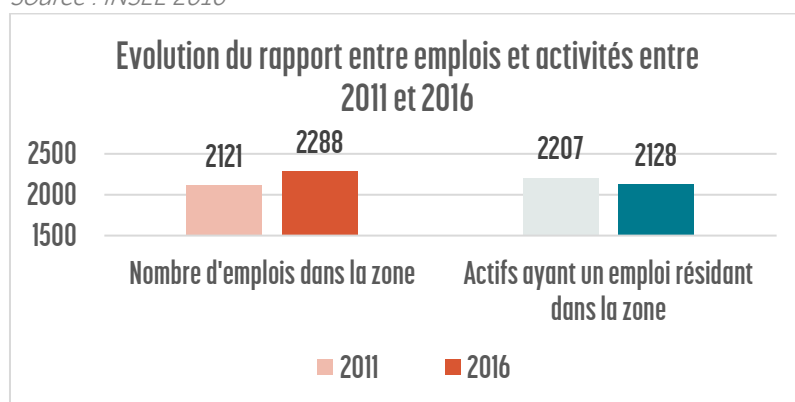
Un rapport entre emplois et actifs relativement équilibré

Avec 2 288 emplois pour 2128 actifs ayant un emploi, (soit un ratio de 107 pour 100) en 2016, Mouilleron-le-Captif s'impose comme un pôle d'emplois structurant à l'échelle de l'agglomération.

Le poids de l'emploi s'est renforcé sur les 5 dernières années avec un nombre d'emplois qui a progressé passant de 2121 à 2288 alors que le nombre d'actifs ayant un emploi a diminué dans le même temps, passant de 2207 à 2128.

Evolution du rapport entre emplois et actifs ayant un emploi

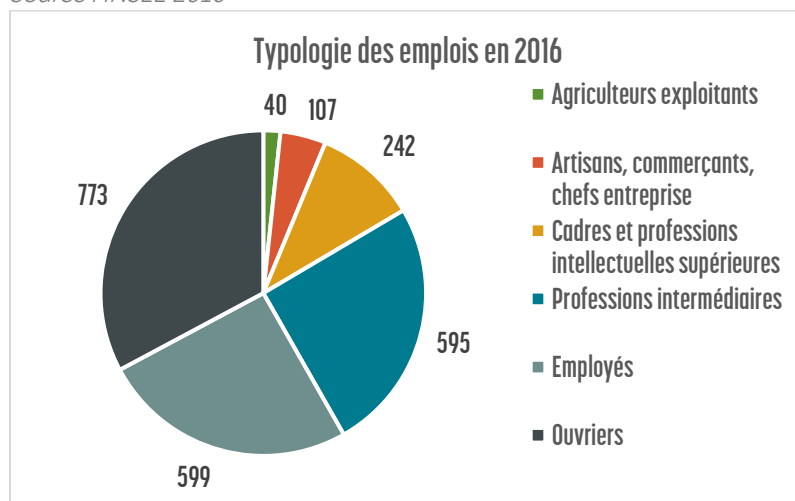
Source : INSEE 2016



Outre le fait que les dynamiques emplois et actifs ne soit pas les mêmes sur la commune, la répartition par catégories socio-professionnelles nous montre clairement qu'il n'y a pas de concordance entre les deux. En effet, le nombre d'emplois ouvriers est beaucoup plus important que les actifs de la même catégorie habitant sur la commune et les cadres et professions intellectuelles sup. résidents sur la commune sont beaucoup plus nombreux que les emplois de la même catégorie.

Typologie des emplois

Source : INSEE 2016



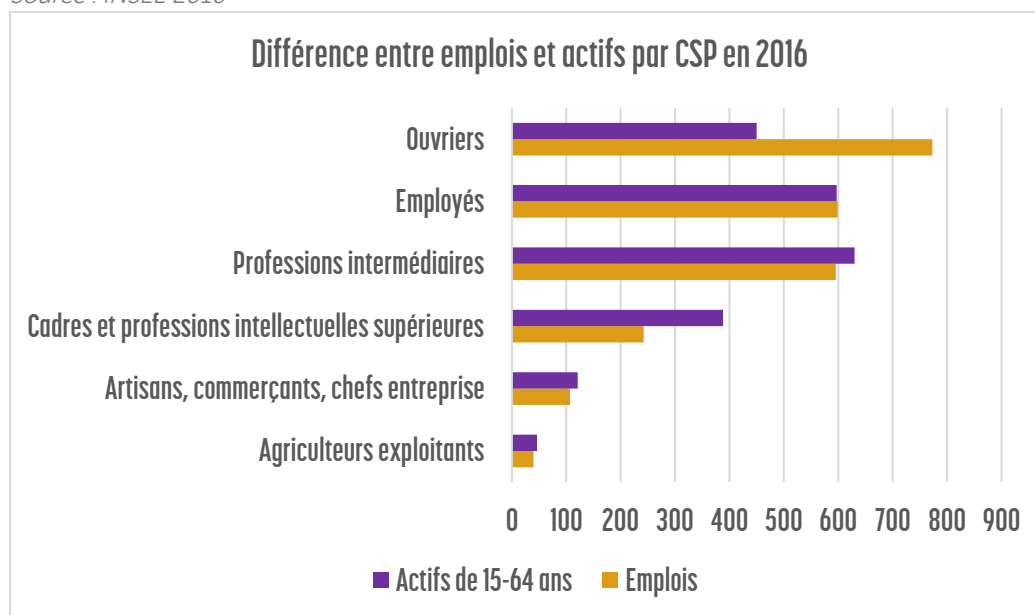
+167 emplois en 5 ans

-79 actifs ayant un emploi dans le même temps

107 emplois pour 100 actifs ayant un emploi en 2016

Rapport entre emplois domiciliés par commune et actifs y résidant

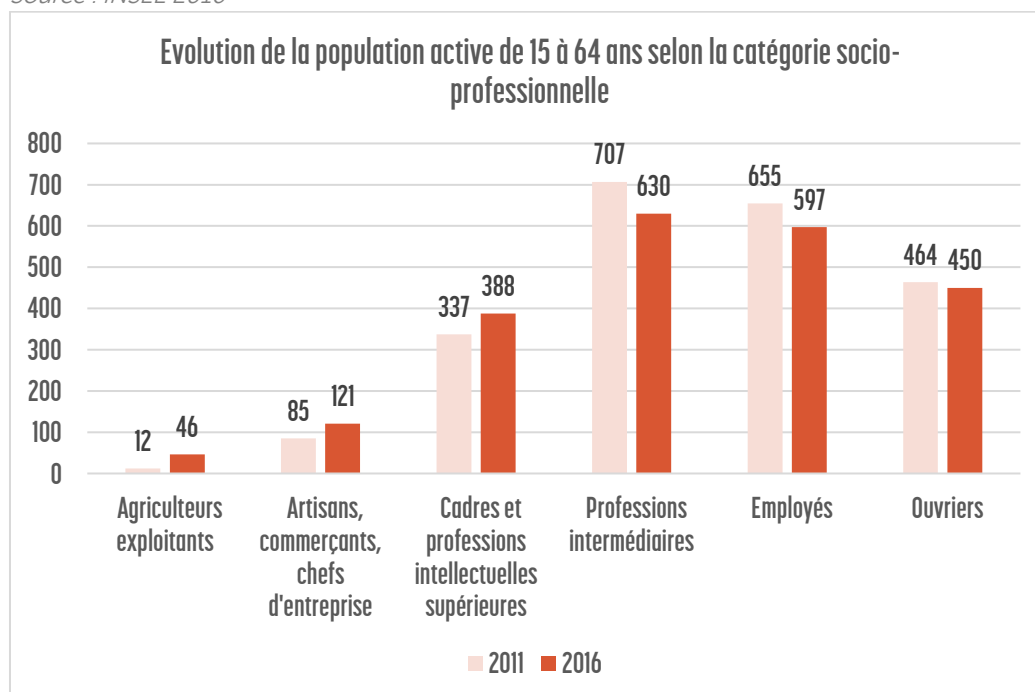
Source : INSEE 2016



L'évolution de la population active par catégories socio-professionnelles illustre également que le décalage se renforce par rapport aux emplois présents sur la commune, dans le sens où ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont vu leur nombre le plus progressé depuis 5 ans.

Evolution de la population active selon la catégorie socio-professionnelle

Source : INSEE 2016



Des flux domicile travail qui pourraient augmenter

Seulement 18 % des actifs de Mouilleron-le-Captif travaillent dans la commune. Ce taux est faible et indique donc une part importante de migrations pendulaires.

Entre 2011 et 2016, cette part a augmenté, passant de 17,2% à 18,3%. Cela doit néanmoins être relativisé au regard du fait que le nombre d'actifs travaillant sur la commune à seulement augmenté de 10 actifs quand dans le même temps le nombre d'emplois a progressé de 167 emplois.

**18% des actifs résidents
travaillent à Mouilleron-le-Captif
en 2016**

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à Mouilleron-le-Captif

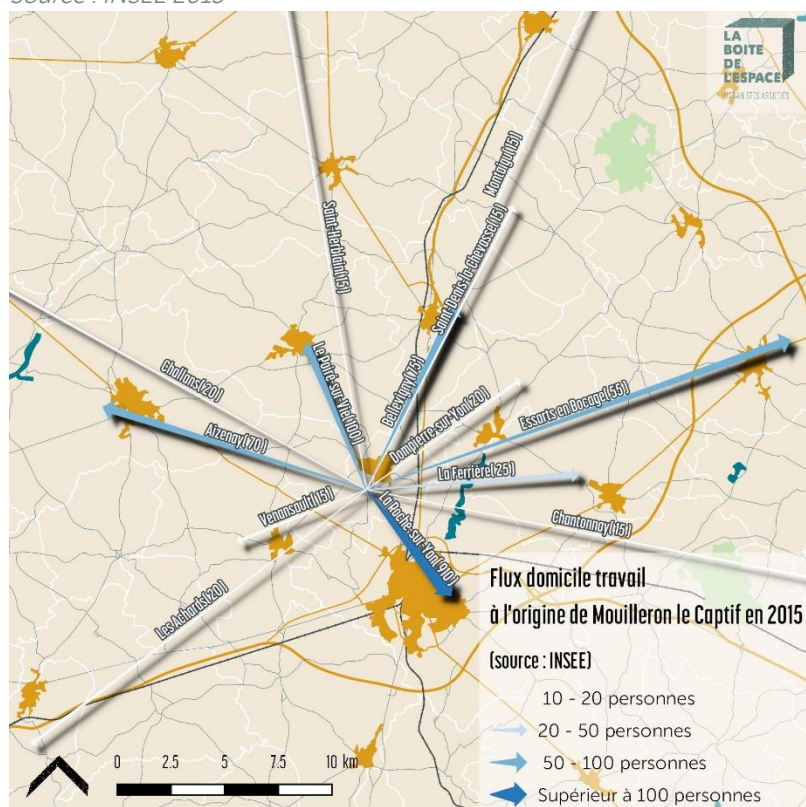
Source : INSEE 2016

		2016	%	2011	%
Ensemble		2128	100	2206	100
Travaillent :	dans la commune de résidence	390	18,3	380	17,2
	dans une commune autre que la commune de résidence	1738	81,7	1826	82,8

910 habitants de Mouilleron-le-Captif vont travailler à la Roche-sur-Yon et 100 au Poiré-sur-Vie.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à Mouilleron-le-Captif

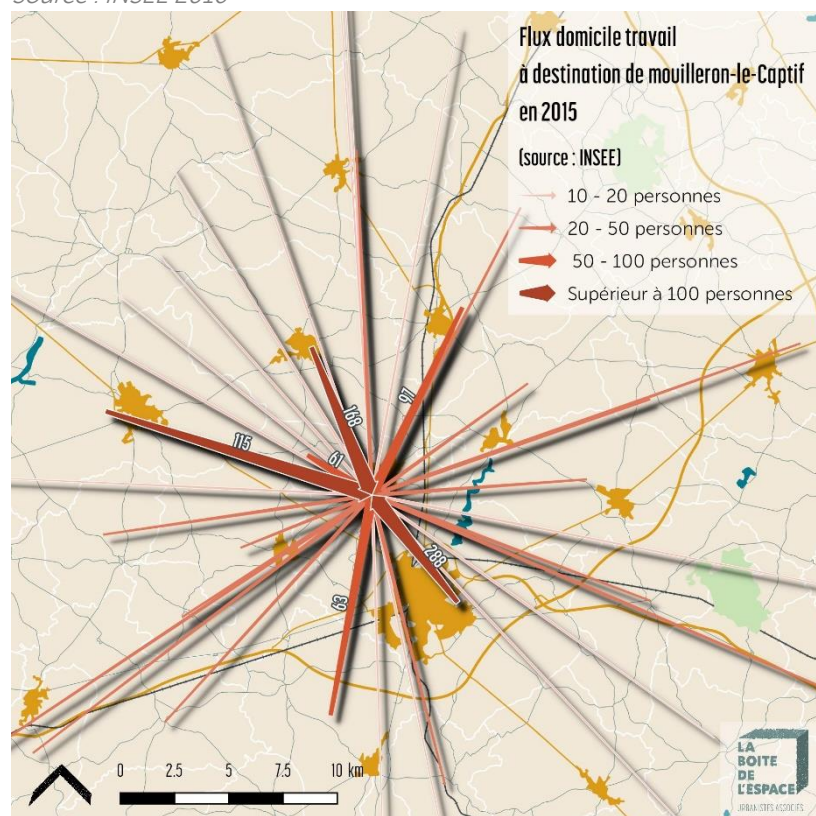
Source : INSEE 2015



288 actifs ayant un emploi à Mouilleron-le-Captif viennent de la Roche-sur-Yon et 168 du Poiré-sur-Vie. Il s'agit d'une vraie polarité qui centralise des flux des communes voisines.

Lieu de résidences des actifs ayant un emploi à Moulleron-le-Captif

Source : INSEE 2016



Les sites d'activités

La zone d'activités de Beaupuy : une zone d'envergure supra-communale

Accompagnant la D763, reliant La Roche-sur-Yon à Nantes, la zone d'activités de Beaupuy qui traverse le territoire de Mouilleron-le-Captif se poursuit au nord sur la commune du Poiré-sur-Vie et au sud sur la commune de la Roche-sur-Yon.

Il s'agit d'un des principaux axes porteurs du développement économique de l'agglomération et plus globalement de la Vendée,

Illustration de la zone d'activités de Beaupuy

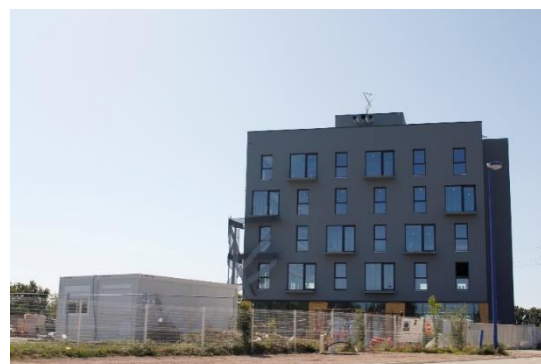
source : Géoportail



85 entreprises sont localisées sur les 4 tranches de la zone d'activités de Beaupuy situées sur la commune de Mouilleron-le-Captif.

Elle accueille des entreprises d'envergure internationale dont notamment l'entreprise Cougnaud qui dispose de plusieurs sites.

Se trouve également le village automobile de Vendée avec presque l'ensemble des constructeurs représentés et un parc hôtelier très important.



Zone artisanale

La commune dispose également d'une zone artisanale accueillant notamment des entreprises du BTP.

En 2019, la zone arrive à saturation et ne répond pas aux demandes constatées.

Illustration de la zone artisanale

source : Géoportail



Le tissu aggloméré, espace d'emplois

Le centre-ville concentre commerces, restaurants et services (dont professionnels de santé), dans une logique de centralité partagée avec les principaux équipements (mairie, poste).

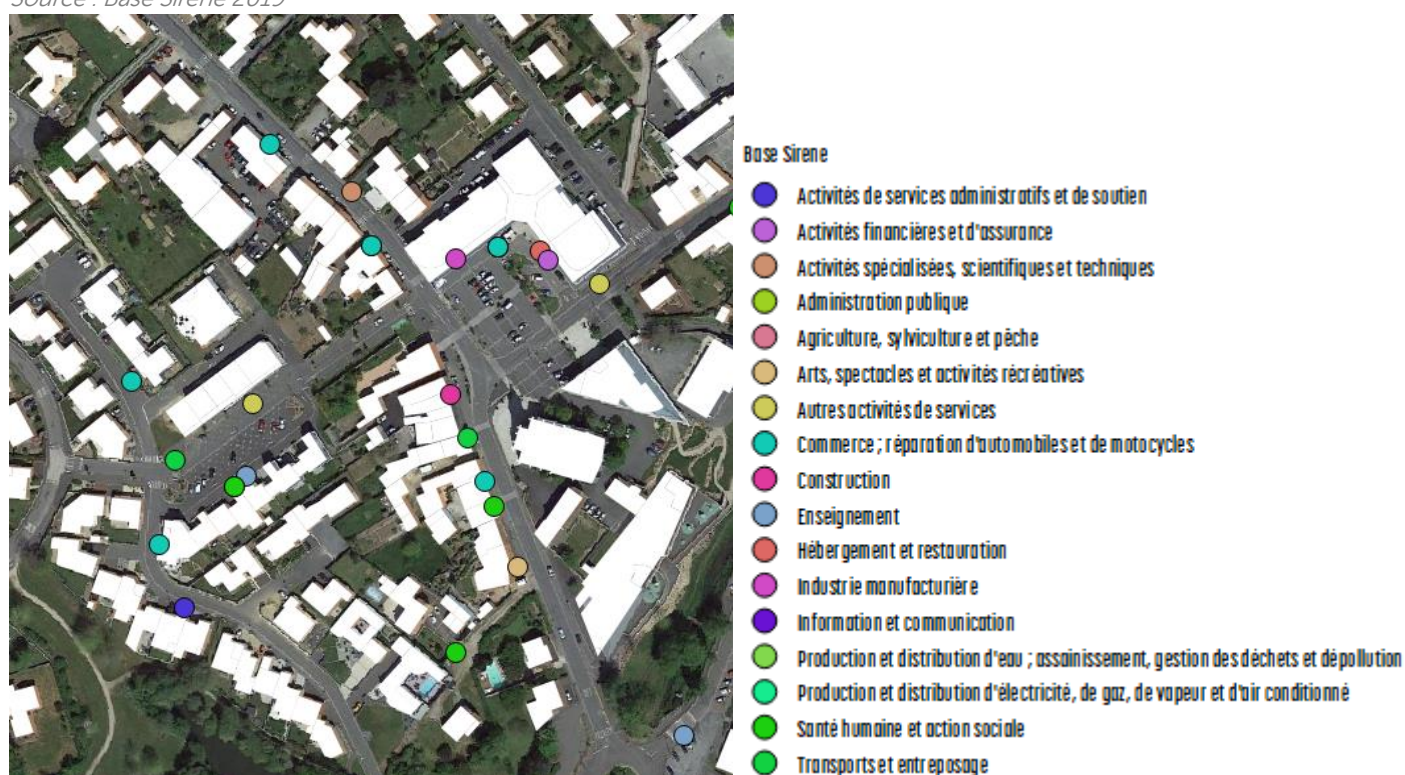
La centralité économique se compose :

- des bâtiments dits de « La Marelle » qui accueille notamment une alimentation et faisant face à la mairie ;
- du pôle de la place des oiseaux, dans lequel se trouve notamment la poste.
- De la rue principale qui sépare les deux.

Très peu d'activités se sont développées dans le reste du tissu aggloméré.

Localisation des principales activités du bourg

Source : Base Sirene 2019



Le camping

Au sud de la commune, le long du ruisseau de Laurenceau, la commune dispose d'un camping 4 étoiles, le camping de l'Ambois.

Outre sa fonction touristique évidente, le camping joue également un rôle en matière d'hébergement temporaire pour les travailleurs du bassin d'emploi yonnais.

Un secteur agricole qui façonne le paysage communal

Une agriculture majoritairement de bovins viande et lait

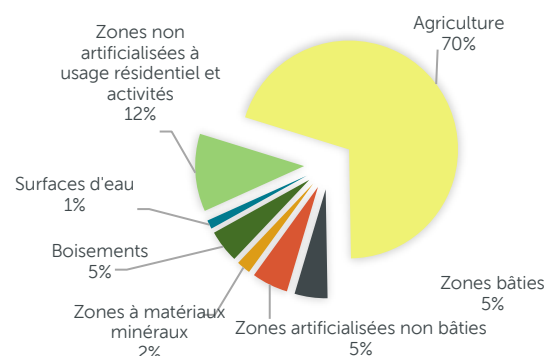
Le département Vendée et plus globalement la région Pays de la Loire tirent parti de la filière d'élevage développée et ancrée dans le territoire. Moulleron-le-Captif s'intègre bien à cette dynamique régionale agricole.

Des espaces agricoles préservés

La commune a su se préserver d'un mitage des terres agricoles par un développement urbain essentiellement localisé en continuité du bourg et le long de la D763.

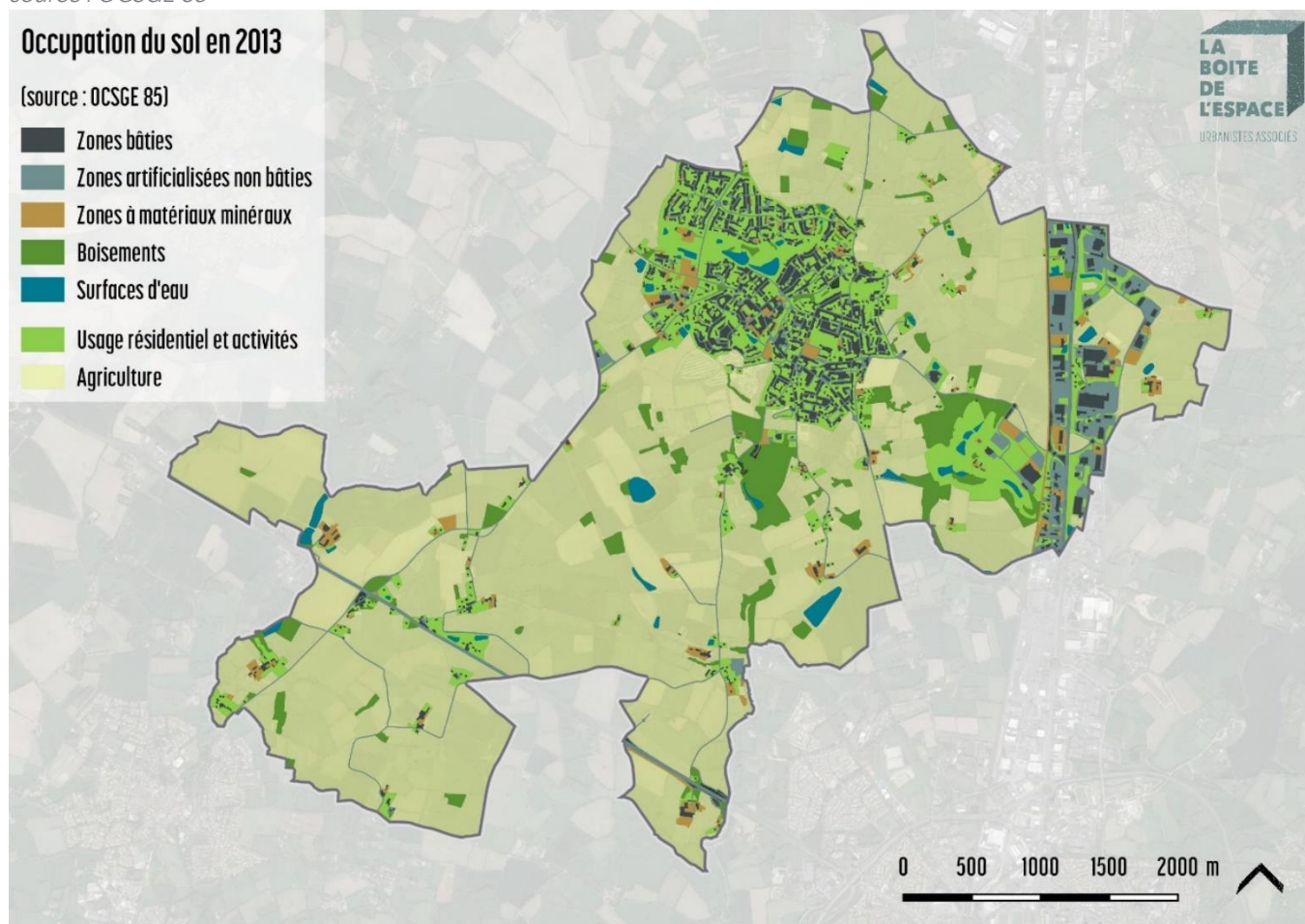
L'ensemble de ces espaces agricoles représentent 70% de la surface communale, soit près de 1400 hectares (occupation du sol en 2013/ source : OCSGE85).

OCCUPATION DU SOL EN 2013 (EN HA)
(SOURCE : OCSGE 85)



Occupation du sol en 2013

source : OCSGE 85



Typologie des parcelles agricoles et localisation des sièges agricoles

Source : Géoportail / Registre parcellaire graphique 2017 / Chambre d'agriculture



Cinq groupes de cultures se partagent l'essentiel des surfaces agricoles de la commune, il s'agit des Maïs grain et ensilage (25,4%), du blé tendre (19,1%), des autres céréales (7,8%) et des prairies temporaires (23,2%) et permanentes (17,7%).

Surfaces agricoles du RPG 2017 par groupe de cultures

Source : Registre Parcellaire Graphique 2017

Étiquettes de lignes	Surfaces en hectares	Part (en %)
Blé tendre	229,1	19,1%
Maïs grain et ensilage	304,9	25,4%
Orge	6,8	0,6%
Autres céréales	93,2	7,8%
Colza	5,2	0,4%
Protéagineux	10,7	0,9%
Plantes à fibres	9,7	0,8%
Gel (surfaces gelées sans production)	13,9	1,2%
Fourrage	19,5	1,6%
Estives et landes	0,2	0,0%
Prairies permanentes	212,4	17,7%
Prairies temporaires	279,1	23,2%
Légumes ou fleurs	0,2	0,0%
Divers	17,2	1,4%
Total général	1202,2	100,0%

Un secteur en mutation depuis les années 1990

Les exploitations

Une grande diminution du nombre d'exploitations dans les années 1990

Selon les données du ministère en charge de l'agriculture, l'Agreste et les recensements agricoles, la commune de Mouilleron-le-Captif a observé une forte diminution des exploitations agricoles à l'image de ce qu'a connu l'ensemble du territoire national.

Ainsi, alors qu'en 1988, on comptait 51 exploitations au sein de la commune, elles sont au nombre de 11 en 2020 :

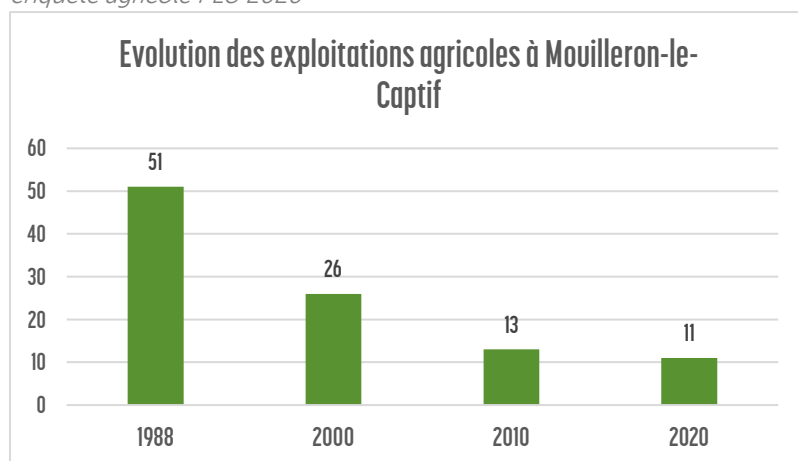
- Elevage de vaches laitières - GAEC Le Gerbier
- Elevage bovins - EARL l'Hirondelle
- Elevage bovins - EARL Le Planty
- Elevage bovins - EARL Les Cosses
- Elevage de vaches laitières - GAEC le Parasol
- Elevage de vaches laitières - GAEC La Martinière
- Elevage de vaches laitières - EARL La Tiboire
- Cultures céréalières - Stéphane Rabillé
- Culture de fruits à pépins et à noyau - EARL Les fruits de la terre
- Elevage bovins - Besson Guy
- Culture et élevage associés - Chevillon Antoine

C'est pendant les années 1990 que cette diminution s'est manifestée de manière la plus forte puisque le nombre d'exploitations a été divisé par 2 en 12 ans (1988-2000) et la surface agricole utile a été réduite d'un quart, soit 460 hectares en moins.

La SAU moyenne sur la commune est 175ha.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles depuis 1988

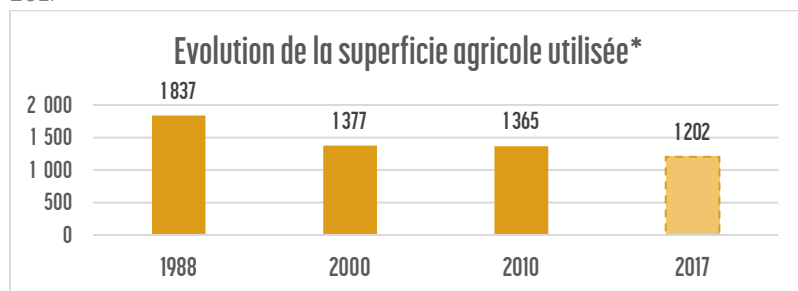
Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole, enquête agricole PLU 2020



Si le nombre d'exploitations agricoles a encore été divisé par 2 entre 2000 et 2010, en revanche, la surface agricole utile s'est stabilisée (-13 hectares). Notons que cette évolution correspond à une dynamique générale à l'échelle de la France : celle d'une tendance à la fusion des exploitations permettant aux agriculteurs de maintenir leurs activités.

Evolution de la superficie agricole utilisée depuis 1988

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole, RPG 2017



* Pour l'année 2017, c'est la surface inscrite au registre parcellaire graphique qui est inscrite.

L'évolution du cheptel a suivi la même tendance que la superficie agricole utile, à savoir une diminution importante sur la période 1988-2000 (-490 unités de bétail) et s'est ralentie sur la période suivante (-163 unités de bétail entre 2000 et 2010).

A noter que depuis 2010, le nombre d'exploitations agricoles est stable (11 en 2020 contre 13 en 2010) et la surface agricole utile a diminué en lien avec la consommation foncière observée sur le bourg et le secteur de Beaupuy. Alors que la surface agricole utilisée était de 1365 hectares en 2010, le registre parcellaire graphique de 2017 identifie 1202 hectares. Les deux données ne sont pas directement comparables mais illustrent la poursuite de la diminution des terres agricoles.

Retours issus de l'enquête agricole réalisée auprès des agriculteurs ayant leur siège ou exploitant sur la commune

Les 7 exploitations ayant fait un retour durant l'enquête agricole sont représentatives de la commune avec 3 exploitations laitières, 3 de viande bovine et 1 céréalière.

La surface agricole utile des 7 exploitations fait entre 105 ha et 300 ha, avec en moyenne 182 hectares.

La grande majorité des terres exploitées sur la commune sont en location tandis que les bâtiments sont souvent la propriété des exploitants.

Dans une vision à moyen terme (10 ans), cinq exploitations ayant leur siège sur la commune seront toujours en activité, les exploitants ayant moins de 45 ans (ou au moins un en cas de GAEC ou établissement partagé). Deux exploitants ayant entre 55 et 60 ans seront dans une phase de transmission d'ici à 5 ans.

La réunion d'échange avec les agriculteurs a également permis de prendre connaissance de deux projets en cours de reprise d'exploitations, de bâti et de terres notamment par de jeunes agriculteurs.

Les échanges avec les agriculteurs se sont faits à travers des réunions spécifiques :

- Réunion de présentation avec remise d'un questionnaire, d'un plan des bâtiments et d'un inventaire du bocage
- Entretiens avec les agriculteurs l'ayant souhaité
- Présentation du projet de PLU avant arrêt



7 exploitations sur les 13 de la commune ont participé aux réunions et rempli le questionnaire ainsi que 2 exploitations dont le siège est extérieur à la commune.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une économie productive et ouvrière qui capte les actifs des communes voisines

Une polarité économique importante de l'agglomération avec la zone d'activités de Beaupuy le long de la D763, avec notamment la présence d'entreprises d'envergure internationale, d'un village des constructeurs automobiles, d'un parc hôtelier.

Un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Mouilleron-le-Captif (107 pour 100), mais avec une déconnection entre les deux. Effectivement les emplois progressent alors que le nombre d'actifs ayant un emploi diminue en raison de la progression importante des retraités. **Les emplois ouvriers sont sur-représentés** alors que ce sont les **cadres et professions intellectuelles supérieures** sont davantage représentées chez les actifs mouilleronnais.

Des équipements et services publics qui participent à l'emploi local et l'attractivité locale.

Seulement 18% des actifs de Mouilleron-le-Captif travaillent dans la commune.

Des exploitations agricoles qui participent à l'entretien des espaces naturels et agricoles

Une diversité d'activités portée par le secteur de Beaupuy qui demeure attractif pour les entreprises.

Une zone artisanale dans le bourg qui arrive à saturation avec des besoins de nouvelles implantations associés.

Un décalage entre emplois et actifs qui interroge à la fois sur la capacité à **gérer les flux domicile-travail** que cela engendre mais aussi sur la capacité à répondre à la **demande de logement des actifs** qui travaillent à Mouilleron-le-Captif.

Une nécessité de **préserver les terres agricoles** et un regard particulier à avoir sur les exploitations dont le siège se situe en frange du bourg.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

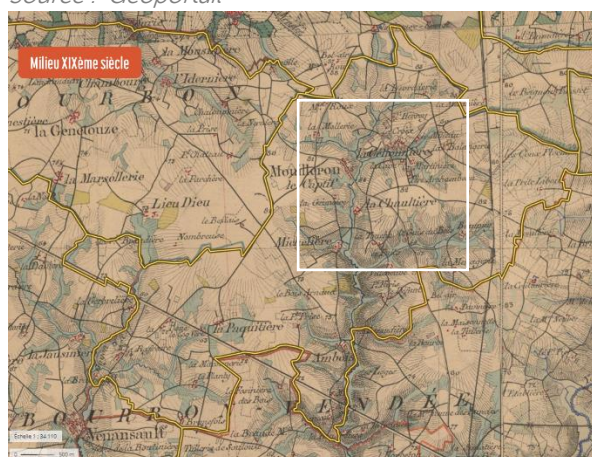
Structure urbaine et géographique

Un développement récent de l'urbanisation

Au XIX^{ème} siècle, la partie urbanisée de Mouilleron-le-Captif demeure très réduite. La destruction en 1794, lors des guerres de Vendée, par la colonne Dufour du bourg (74 maisons détruites) en est la principale cause. Après la destruction, un bourg neuf est édité de l'autre côté du ruisseau. Comme le montre la comparaison entre la carte d'Etat major du milieu du XIX^{ème} siècle et la photo aérienne de 1950, le développement bâti n'a pas été important jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Carte d'Etat Major de Mouilleron-le-Captif

Source : Géoportail



Photographie aérienne de 1950

Source : IGN



Le développement récent date essentiellement de la fin des années 60 et le début des années 70 avec l'arrivée des premiers lotissements pavillonnaires au sud-est du bourg sur le secteur du Val d'Amboise.

Photographie aérienne de 1971 du bourg de Mouilleron-le-Captif

Source : IGN



De grandes opérations d'aménagement sont venues assurer un développement en continuité du bourg, s'effectuant d'abord vers l'est et le sud de manière très rectiligne.

Fin des années 90, le développement se poursuit à l'ouest avec la réalisation de lotissement avec des aménagements suivant la topographie et laissant une place plus importante à la végétalisation. A cette même période, les plans d'eau des chaumes sont aménagés, créant un nouvel espace naturel et ludique au cœur du bourg. Un bassin de rétention est également créé en continuité.

Photographies aériennes du bourg de Mouilleron-le-Captif de 1990 et 2001

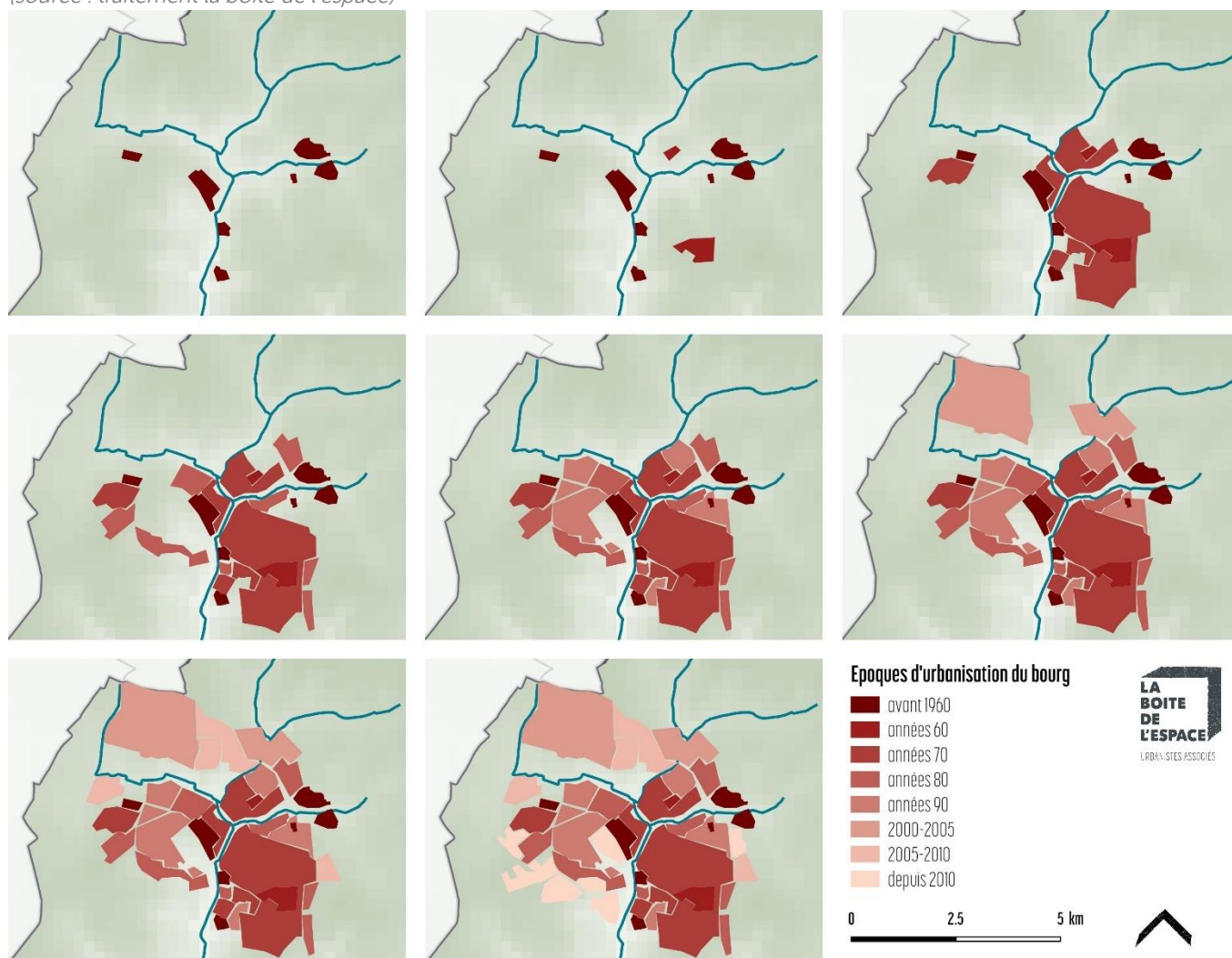
Source : IGN



Ce développement pavillonnaire pose, à la fin des années 90 la question de la centralité. En effet, la zone pavillonnaire est très étendue par rapport à la taille du bourg ancien et elle a déséquilibré son développement en ignorant la partie nord. Ainsi, le centre risquait de perdre son rôle de centralité de l'agglomération. Déjà, d'autres lieux d'animation apparaissent à l'intérieur du tissu bâti : des équipements scolaires, des équipements sportifs mais aussi des commerces. Cette réflexion a conduit à rechercher un rééquilibrage de l'aménagement pour une vision du « Mouilleron rond » (voir propos introductifs du diagnostic) et donc à urbaniser le nord du bourg et à se projeter sur un développement permettant une proximité piétonne avec le cœur du bourg.

Cartographie de l'évolution du développement urbain du bourg de Mouilleron le captif depuis les années 60

(source : traitement la boîte de l'espace)



L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Une transformation de l'usages des sols : l'artificialisation

L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune depuis 2010 fait état d'une artificialisation de 42 hectares, soit 4,2 hectares en moyenne par an.

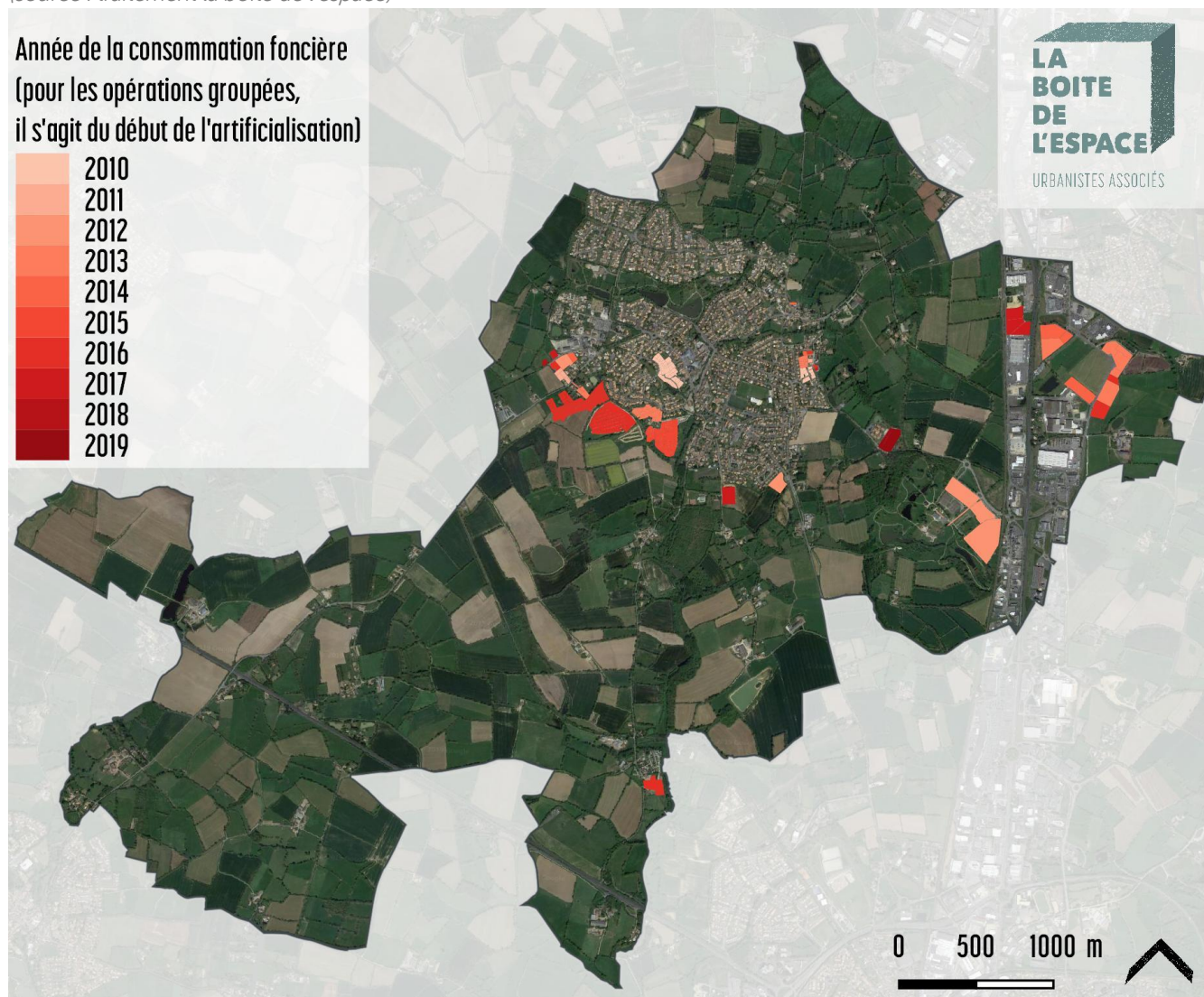
Cette artificialisation s'est essentiellement réalisée à travers de grandes opérations d'aménagement, notamment les 2 ZAC du bourg (ZAC des Oiseaux et ZAC de la Grimoire) pour une vocation résidentielle mais aussi la zone d'activités de Beaupuy et la zone artisanal.

L'aménagement du Vendéspace et des aires de stationnements associées a également fortement participé à cette artificialisation.

La répartition de la consommation foncière par typologie et année illustre bien un développement par opération avec des artificialisations annuelles allant de 0,6 à 11,0 hectares par an.

Cartographie de la consommation foncière de la commune de Mouilleron-le Captif par année depuis 2010

(source : traitement la boîte de l'espace)



4,2 ha artificialisés par an

entre 2010 et 2019

La méthode

Selon les méthodes de calcul et les sources, les chiffres peuvent varier. L'intérêt de cette analyse est de dégager une tendance sur la base de sources suffisamment homogènes.

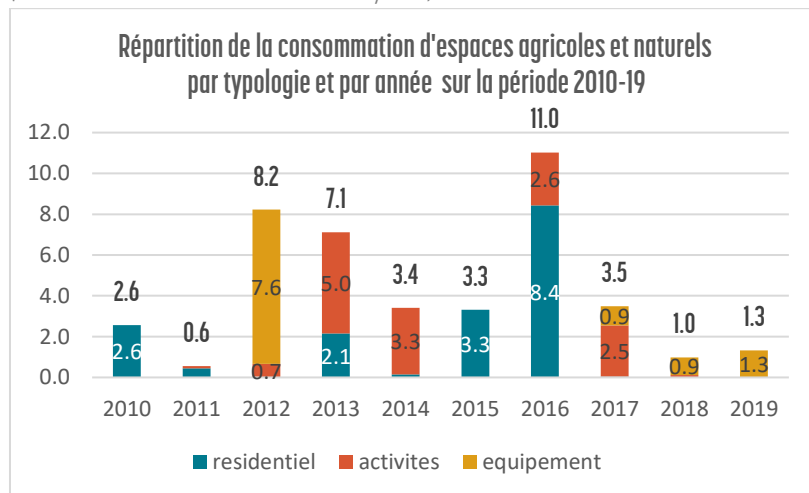
La photographie aérienne 2010 comme point de départ

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuie ici sur une photo-interprétation entre les orthophotos de 2010 et de 2019, complétée par les données cadastrales les plus récentes.

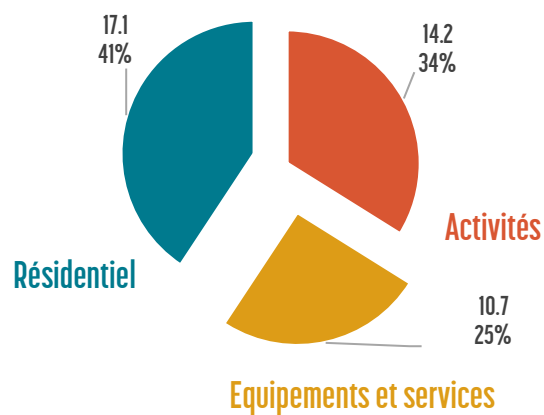
Sont ainsi comparées ces photographies du territoire pour mettre en évidence les évolutions parcellaires qui témoignent d'une artificialisation.

Répartition de la consommation foncière par typologie et année sur la période 2010-2019

(source : traitement la boîte de l'espace)

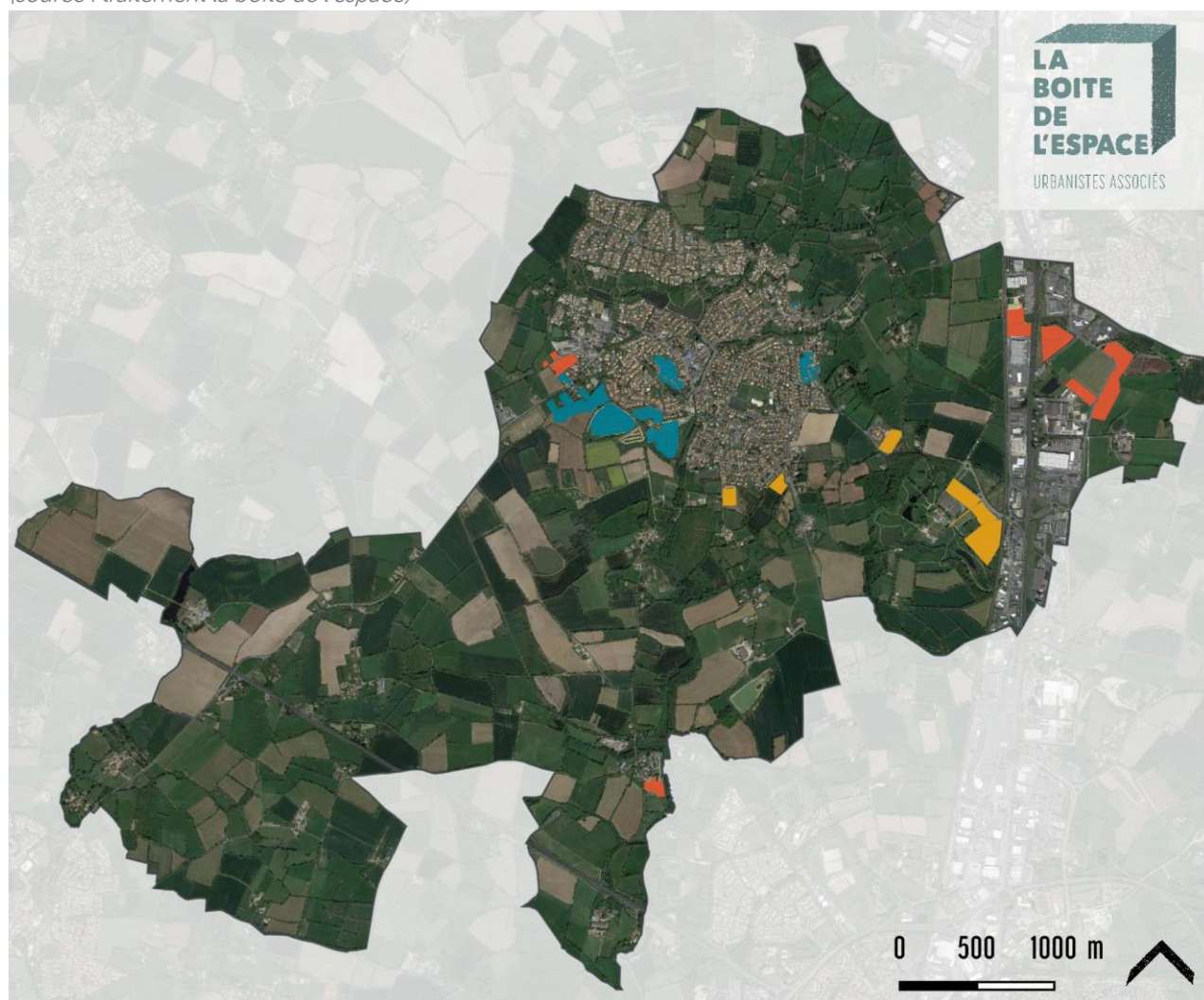


Observation de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la période 2010-2019, par type de destination (en hectares)



Consommation foncière de la commune de Mouilleron-le Captif depuis 2010 par typologie

(source : traitement la boîte de l'espace)



Concernant la consommation foncière à vocation résidentielle, il est à noter que malgré les enjeux de diversification, la production récente s'est presque exclusivement réalisée sous la forme de lotissements pavillonnaires. Tel que présenté dans le présent diagnostic au sein de la partie relative à l'habitat, cette production a conduit à une accentuation de l'homogénéisation du parc.

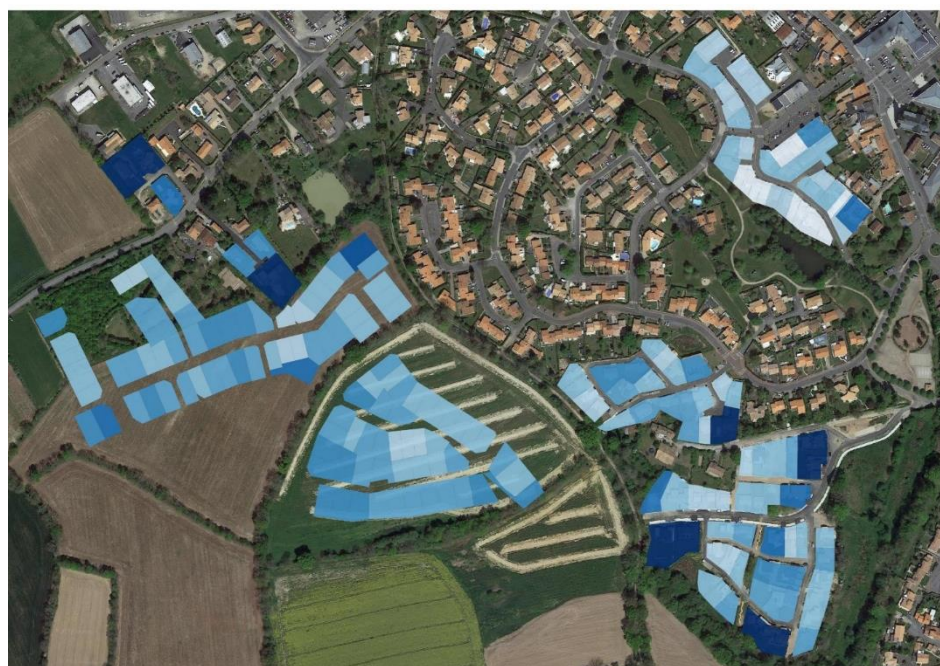
Du point de vue strictement foncier, il apparaît qu'à forme urbaine identique, la taille des logements s'est maintenue ou a augmenté alors que dans le même temps les surfaces cessibles ont diminué. En matière d'espace public, le modèle de la ZAC Grimoire est relativement proche des opérations plus anciennes dans le sens où une large place est laissée aux espaces publics. Sur les autres opérations, la place des espaces publics est largement réduite.

Au global, il y a donc une densité en logements plus forte mais qui s'est effectuée au détriment des espaces privatifs d'une part et des espaces publics d'autre part.

Consommation foncière à vocation résidentielle de la commune de Mouilleron-le Captif depuis 2010 par typologie

(source : traitement la boîte de l'espace)

Taille des parcelles	Nombre de parcelles cessibles	Surfaces associée (en m ²)
Moins de 300m ²	15	3358
300-400m ²	36	13313
400-500m ²	86	38434
500-600m ²	54	29206
600-700m ²	27	17172
Plus de 700m ²	19	18786
Total	237	120269



Taille des parcelles résidentielles aménagées sur la période 2010-2019



0 100 200 m

LA BOÎTE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Analyse du potentiel en densification et renouvellement urbain

Le développement historique de la commune, présenté précédemment illustre une urbanisation progressive essentiellement par de grandes opérations pavillonnaires où les constructions sont majoritairement de plein pied (donc avec une emprise au sol importante).

Ce développement a pour résultante la faible présence d'interstices entre deux terrains « au coup par coup » et une faible capacité de densification naturelle par division parcellaire.

L'analyse de l'ensemble des parcelles du bourg a été réalisée de manière à identifier le foncier qui pourrait faire l'objet de nouvelles constructions, avec ou sans accompagnement de la collectivité.

Hors bourg le potentiel de densification et de renouvellement urbain est nul car le règlement du PLU ne le permet pas.

La carte de synthèse, ci-après, reprend l'ensemble du potentiel « théorique » de création de logements dans les prochaines années.

La carte a été mise à jour en octobre 2021.



Le potentiel mutable et densifiable est divisé en 3 catégories résidentielles :

Les terrains non bâtis, de propriété privée, facilitant la production de nouveaux logements. Ces terrains font soit l'objet d'une réserve foncière (investissement financier), d'un projet en attente (terrain réservé « pour plus tard ») ou ont aujourd'hui une fonction de jardin ou potager. **4 terrains non bâtis sont identifiés auxquels s'ajoutent 6 terrains dont un à vocation collective dans la tranche 3 de la ZAC de la Grimoire** (zone « aménagement en cours » sur la carte).

*Localisation des 6 terrains n'ayant pas fait l'objet de permis de construire en octobre 2021 dans la tranche n°3 de la ZAC de la Grimoire
(source : données communales)*



Les terrains pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, dont l'enjeux n'est pas suffisant pour mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain mais dont une densification naturelle (création de logement en fond de parcelle ou entre deux constructions non mitoyennes). **Le potentiel théorique de ces secteurs est de 47 logements au maximum.** *Au regard du fait que ces terrains constituent aujourd'hui des jardins « utilisés », que la construction d'une partie de ce potentiel concerne plusieurs propriétaires et nécessite donc un accord de l'ensemble, il est raisonnable de penser qu'une partie seulement de ce potentiel pourra faire l'objet d'une construction dans les 12 ans.*

Les terrains nécessitant une opération de renouvellement urbain. Dans le centre, au plus près des équipements et services, la production de nouveaux logements pourrait nécessiter des opérations de démolition/reconstruction. Cinq secteurs sont identifiés :

- **Le site de la Mollerie** occupé par les anciens bâtiments des services techniques et qui fait déjà l'objet d'une étude spécifique avec une programmation d'environ **43 logements**.
- **Le site des hangars localisés au 10 rue de la Roche-sur-Yon** et qui fait déjà l'objet d'une réflexion avec l'EPF de Vendée. Un potentiel d'environ **40 logements** est identifié.
- **Le terrain au croisement de la rue de la Roche sur Yon et de la rue de Beaupuy** actuellement occupé par un hangar désaffecté. Un potentiel de **4 logements** est identifié.
- **Le cœur de bourg**, intégrant le garage automobile de la rue principale et certains terrains non construits. Il fait déjà l'objet d'une réflexion avec l'EPF de Vendée. Un potentiel d'environ **36 logements** est identifié.
- Le terrain au 43 rue de Beaupuy, à l'arrière du complexe sportif. Un potentiel de **8 logements** est identifié.

Au total, les secteurs susceptibles de faire l'objet d'une mutation représentent un potentiel de 131 logements. Ces opérations ont un coût et une temporalité beaucoup plus élevé que des opérations sur terrain non bâti, car nécessitant de la démolition. En complément, hors site de la Mollerie, tous les secteurs sont de propriété privée avec pour certains plusieurs propriétaires (cœur de bourg et rue de la Roche-sur-Yon), il est raisonnable de penser qu'une partie seulement de ce potentiel pourra faire l'objet d'une construction dans les 12 ans.

En complément plusieurs terrains à vocation économique sont récemment viabilisés ou en réserve foncière par les entreprises déjà implantées. Ils sont situés sur la zone artisanale de Saint-Eloi et sur la zone d'activités de Beaupuy.

Ces surfaces représentent :

- Entre 3 et 12 lots récemment viabilisés dans l'extension de la zone de Saint-Eloi, sur une superficie de 20 170m².
- Une partie non construite de 3000m² sur le terrain d'une entreprise de la zone de Saint-Eloi.
- Des terrains situés en réserve foncière d'une des principales entreprises du département sont également présent sur la zone de Beaupuy, dont les portions constructibles représentent 6,1 hectares

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un développement centré sur le bourg et la D763 qui nécessite désormais une maîtrise foncière importante

L'urbanisation de la commune telle qu'elle est aujourd'hui est surtout la résultante d'un développement commencé dans les années 1960, soit très récemment à l'échelle de la commune. Aujourd'hui les parties urbanisées sont essentiellement composées du bourg et d'une zone économique, avec un espace rural relativement préservé.

L'urbanisation de la commune s'est essentiellement réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou zones d'aménagement concertés) en continuité du bourg ancien pour le résidentiel et le long de la D763 pour la partie économique.

Sur la période récente, ce sont 42 hectares d'espaces agricoles et naturels qui ont fait l'objet d'une artificialisation depuis 2010.

La vocation résidentielle est la principale cause d'artificialisation (41%) mais le développement économique (34%) et les équipements et services (25%) sont également représentés de manière importante.

Du point de vue résidentiel, le modèle de développement est resté sensiblement proche du début des années 60, à savoir une production presque exclusivement pavillonnaire. Outre la qualité des espaces publics, c'est essentiellement une réduction de la taille des parcelles qui marque la production des dix dernières années.

Si l'étalement urbain de la commune s'est uniquement localisé en continuité de deux secteurs (le bourg et la D763), il n'a pas pour autant été peu consommateur de foncier avec environ 42 hectares de terres agricoles et naturelles artificialisées.

Au regard des enjeux d'échelle globale (changement climatique, préservation de la biodiversité et des terres agricoles...), réglementaire (Objectifs de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans le SCoT...) et locale (proximité et vitalité de la centralité, qualité du cadre de vie...) la maîtrise de la consommation foncière et la recherche d'une proximité des futures opérations avec le cœur du bourg est un enjeu prioritaire du PLU.

En parallèle, un nouveau modèle de développement avec des formes urbaines diversifiées doit être recherché en assurant un cadre bâti agréable qui conserve les qualités végétales « en ville »

Un respect des objectifs du SCoT en matière de maîtrise de la consommation foncière

Un pôle de services et d'équipements

Une offre et une accessibilité de bon niveau

La commune de Mouilleron-le-Captif est bien équipée et possède une large réponse aux besoins courants en matière de commerces. Elle offre divers services aussi bien en loisirs, santé, éducation, sports, administratifs...

La commune compte 154 équipements à la Base Permanente des Equipement en 2018, soit un taux d'équipement de 31,1 pour 1000 habitants. Il s'agit du taux le plus élevé des communes limitrophes de la Roche-sur-Yon.

Niveau d'équipements de Mouilleron-le Captif selon la Base Permanente de Equipements en 2018

(source : INSEE BPE 2018)



Une offre culturelle, sportive et de loisirs qui anime semaines et week-end

En matière d'offre culturelle, sportive et de loisirs, la commune dispose de l'ensemble des besoins d'une commune de l'ordre de 5000 habitants, mais aussi d'équipements d'échelle supra-communale notamment avec la présence du Vendéspace ou encore de l'anneau routier.

En complément, la proximité et l'accessibilité en transport en commun à l'ensemble des équipements de la Roche-sur-Yon assure un niveau d'équipement complet.

47 associations actives sont présentes à Mouilleron le Captif dont - 16 associations sportives et 1992 licenciés dont 585 jeunes Mouilleronnais de moins de 18 ans (données Mouilleron Sports 2015).

Les équipements sportifs

Les équipements présents sur la commune sont les suivants :

- 1 salle omnisports avec dojo
- 1 stade
- 1 salle de tennis de table
- 1 salle de danse : salle des Châtaigniers
- 1 tennis club
- 1 anneau routier
- 1 skate parc
- 1 terrain en gazon synthétique



Les équipements socio-culturels

Les équipements présents sur la commune sont les suivants :

- Le Vendéspace (complexe culturel et sportif de 21 000m² géré par le département) ;
- La longère de Beaupuy (salle festive de la commune) :
 - Grande salle : 720 places assises et 1500 places debout
 - Salle annexe : 150 places assises et 400 places debout
- La bibliothèque : Aménagement de l'ancienne école Saint Joseph en bibliothèque en 2008 et baptisée « La Récré » ;
- Le foyer rural (3 salles pouvant servir notamment aux associations) ;
- Le « MAJIC » (foyer des jeunes) ...

Le festival Face & Si

Par son ampleur, son ancienneté et sa notoriété, le festival de musique face & si, joue un rôle important dans la vitalité communale, et plus particulièrement dans les aménagements du parc de Beaupuy dans lequel il se déroule depuis plusieurs années.



Les services et administrations

Des services municipaux de proximité

La commune dispose des principaux services administratifs de proximité (Mairie, Poste), ainsi que des équipements techniques (ateliers municipaux, station d'épuration, ...).

Une offre médicale et paramédicale

Une vingtaine de professionnels de santé sont présent sur la commune, médecins, pharmacien, dentistes, kinésithérapeutes, ostéopathes, orthophoniste, psychologue, podologue, infirmières...

L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse

Mouilleron-le-Captif compte deux écoles, l'une publique, Les Crayons de Soleil et l'autre privée, Saint-Jean-Baptiste.

Les deux établissements dispensent à la fois la scolarité maternelle et élémentaire.

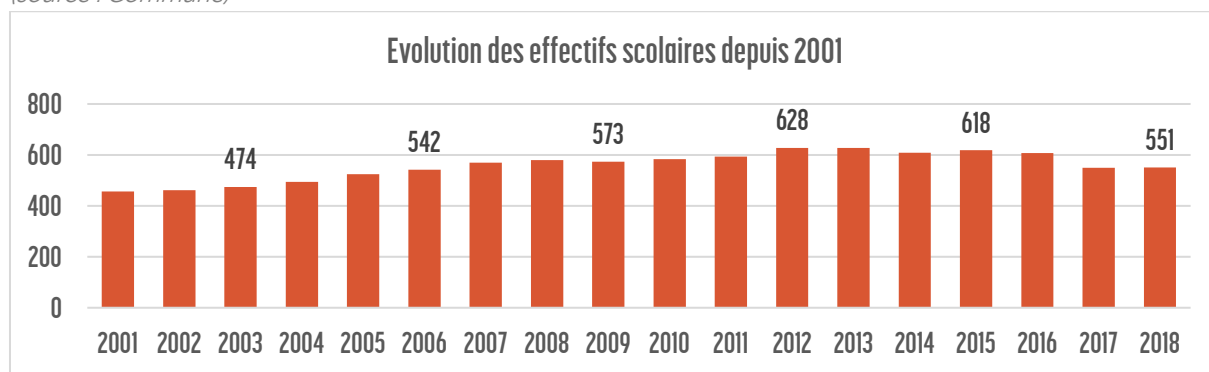
La commune dispose également d'une restauration scolaire commune et d'un équipement d'accueil périscolaire récent.

Une baisse récente des effectifs scolaires

L'évolution des effectifs scolaires depuis le début des années 2000 met en évidence une croissance constante sur la période 2001-2012, passant de 456 à 628 élèves puis une baisse, lente jusqu'en 2016 et qui s'est accentuée fortement l'année suivante. Entre 2016 et 2017, les effectifs scolaires sont passés de 607 élèves à 549.

Evolution des effectifs scolaires depuis 2001

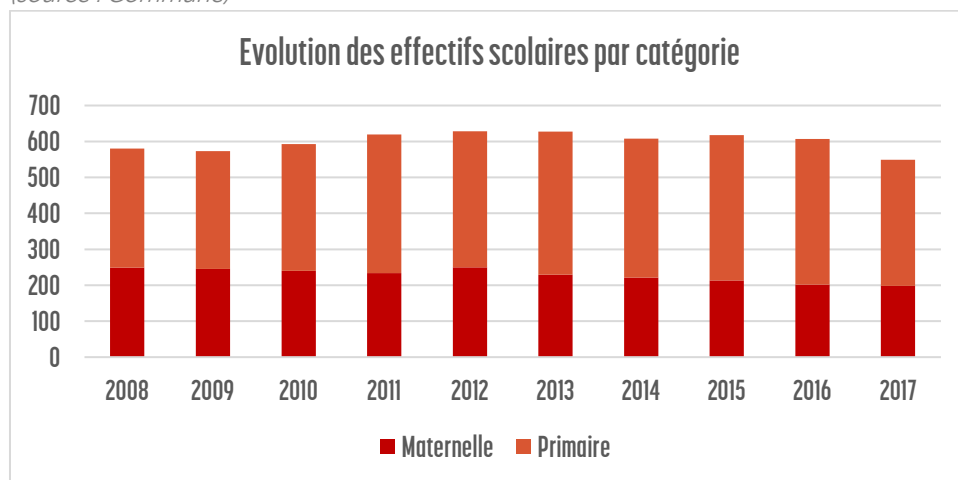
(source : Commune)



A noter que sur la tendance longue, ce sont surtout les effectifs de maternelle qui ont diminué passant de 250 à 198 entre 2012 et 2017.

Evolution des effectifs scolaires par catégorie depuis 2008

(source : Commune)



Cette baisse d'effectif s'est traduite par des suppressions de deux classes dans les dernières années : une suppression en 2019 dans le public et une suppression en 2018 dans le privé.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une offre d'équipements et de services adaptée dont le développement passera désormais surtout par l'accessibilité

Un niveau d'équipements et services plutôt satisfaisant pour une commune de près de 5000 habitants et une offre diversifiée avec certains équipements d'échelle départementale notamment le Vendéspace.

La proximité de l'ensemble de l'offre d'équipements et services de la Roche-sur-Yon qui complète celle de la commune pour les besoins courants et assure les besoins exceptionnels.

Une vie associative dynamique et un évènement de renommée le festival Face & si qui participe à la vitalité communale.

Une offre médicale et paramédicale adaptée aux besoins de courants.

Des équipements scolaires adaptés mais une évolution des effectifs scolaires en baisse qui s'est concrétisée par des fermetures de classes dans les dernières années.

Une offre adaptée qui ne nécessite pas un développement de nouveaux équipements mais un maintien voire la rénovation de certains équipements.

Une accessibilité vers la ville de la Roche-sur-Yon à renforcer pour permettre un bon usage de son offre d'équipements et services en complémentarité de celle de Mouilleron-le-Captif.

Une vie associative pour laquelle il est essentiel d'assurer un accompagnement adapté, notamment en matière d'infrastructures (salles de réunions, d'animation...).

Une recherche de renouvellement des ménages et d'offre adaptée aux jeunes ménages dans la politique d'habitat.

Répondre aux besoins de demain en anticipant les nouveaux modes de vie et en conservant des espaces stratégiques, fréquentés, dynamiques et conviviaux

La mobilité à Moulleron-le-Captif

L'accessibilité à grande échelle

La commune est traversée par deux axes départementaux structurants :

- la D763, reliant La Roche-sur-Yon à Nantes et qui structure la zone d'activités de Beaupuy. En 2016, le trafic était de près de 28 000 véhicules par jour (dans les 2 sens cumulés) ;
- la D948, reliant la Roche-sur-Yon à Challans et Noirmoutier. En 2016, le trafic était de plus de 21 000 véhicules par jour (dans les 2 sens cumulés).

Outre ces deux axes, le bourg de Moulleron est desservi par un réseau routier rayonnant qui assure une accessibilité tant à la Roche-sur-Yon qu'au territoire environnant.

Contexte routier de Moulleron le Captif

(source : IGN)



Trafic routier des axes structurants de la Vendée

(source : DREAL Pays de la Loire)



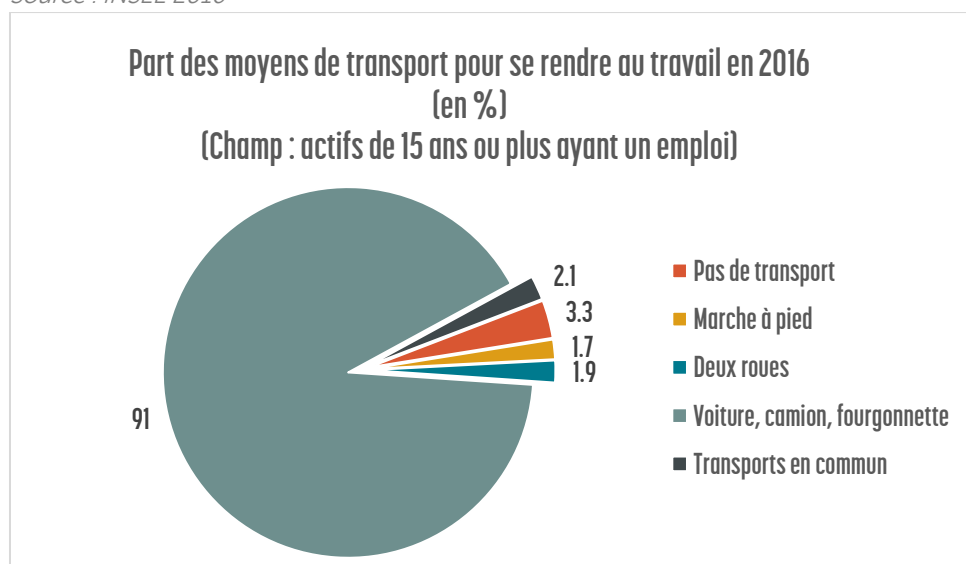
Usage de la voiture

Si de nombreux indicateurs mettent en avant la possibilité de se déplacer autrement qu'en voiture pour les déplacements quotidiens (regroupement de l'ensemble de la population sur le bourg, forte concentration de l'emploi sur la commune, présence de transports en commun, proximité de la ville centre, présence d'équipements et services de proximité...) il apparaît que l'usage de la voiture reste incontournable. C'est particulièrement le cas pour les déplacements domicile-travail (voir analyse des flux dans la partie activités économiques).

Ainsi, 91% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture, camion ou fourgonnette en 2016. A noter que les deux roues (vélos, scooter et motos confondus) représentent seulement 1,9% soit environ 40 personnes et les transports en commun 2,1% soit environ 45 personnes.

Part des moyens de transport pour se rendre au travail en 2016

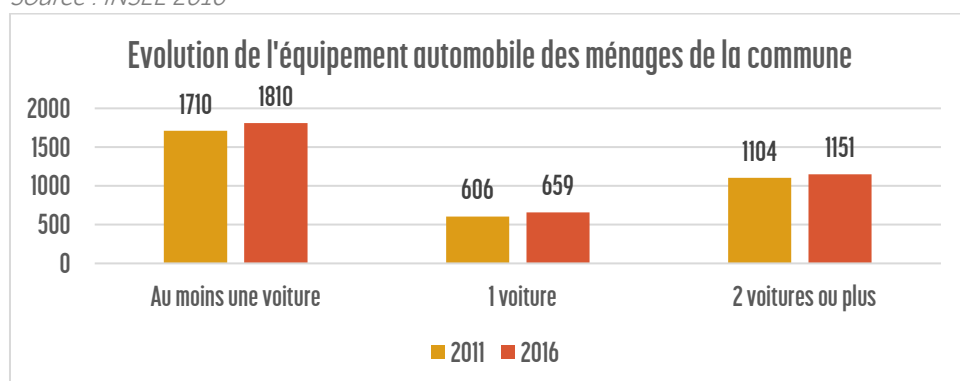
Source : INSEE 2016



96% des ménages possèdent au moins une voiture et 61% des ménages en possèdent au moins deux (donnée 2016). A noter qu'entre 2011 et 2016, la part de ménages ayant une seule voiture a augmenté par rapport à celle ayant deux voitures ou plus.

Evolution de l'équipement automobile des ménages entre 2011 et 2016

Source : INSEE 2016



Les alternatives au « tout voiture »

Les transports en commun et covoiturage

La proximité entre le bourg de Mouilleron-le-Captif et la ville de la Roche-sur-Yon et la quasi-continuité urbaine entre les deux assurent un réel potentiel d'usage des transports en commun.

La ligne M du réseau « Impulsyon » assure le trajet entre les 5 arrêts situés dans le bourg de Mouilleron-le-Captif et la place Napoléon à la Roche-sur-Yon à raison de 9 rotations par jour en semaine scolaire.

Ces horaires permettent une mobilité quotidienne aux heures de pointe, avec notamment 4 départs entre 7h et 8h30. Toutefois, pour les personnes ayant des horaires décalés ou moins fixes et pour les déplacements vers les équipements, services et commerces, le cadencement reste faible pour un usage efficace.

Réseau de transports en commun Impulsyon

(source : La Roche-sur-Yon agglomération)



Transport solidaire :

Autre transport en commun disponible sur la commune, « Solidar'Yon » propose un service de déplacement basé sur le bénévolat et l'échange afin de lutter contre l'isolement. Ce service s'adresse en priorité aux personnes de plus de 60 ans ou qui ne disposent pas de moyen de locomotion.

Les trajets peuvent s'effectuer dans un rayon de 100 kilomètres et sont ponctuels. Ils peuvent concerner des démarches administratives, les visites familiales ou amicales, les accès aux commerces, les visites médicales...

Covoiturage :

Au regard des flux domicile-travail importants (voir partie relative aux activités), l'usage du covoiturage possède également un potentiel non négligeable.

La commune dispose d'une aire de covoiturage « officielle » du conseil départemental au niveau de La Douve, sur la route de Venansault à l'ouest du bourg. Mais la proximité de l'ensemble des habitants par rapport au centre permet également un covoiturage sans aire dédiée.

Mobilité douce :

Le bourg de Mouilleron-le-Captif s'est développé en laissant une large place aux espaces publics et notamment aux liaisons douces, s'appuyant sur des chemins creux préexistants ou aménagés lors des opérations d'ensemble.

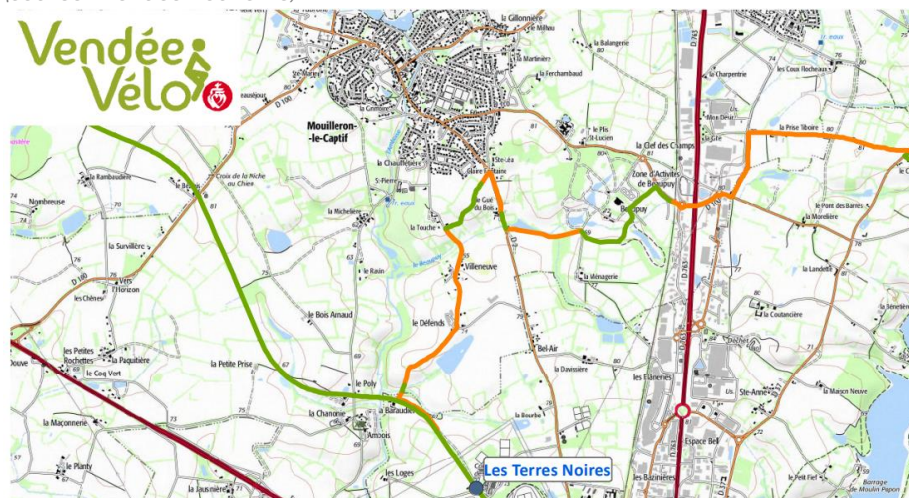
Ainsi, il est relativement facile de se déplacer à pied de manière sécurisé à l'intérieur du bourg et plus particulièrement au nord des étangs comme l'illustre la carte des mobilités douces page suivante.

Des pistes cyclables traversent également la commune, permettant de rejoindre la Roche sur Yon ou le littoral. Deux circuits sont recensés par le département sur la commune :

- Circuit d'Aizenay à la Roche-sur-Yon ;
- Circuit autour de la Roche-sur-Yon.

Parcours cyclables à proximité de Mouilleron le Captif

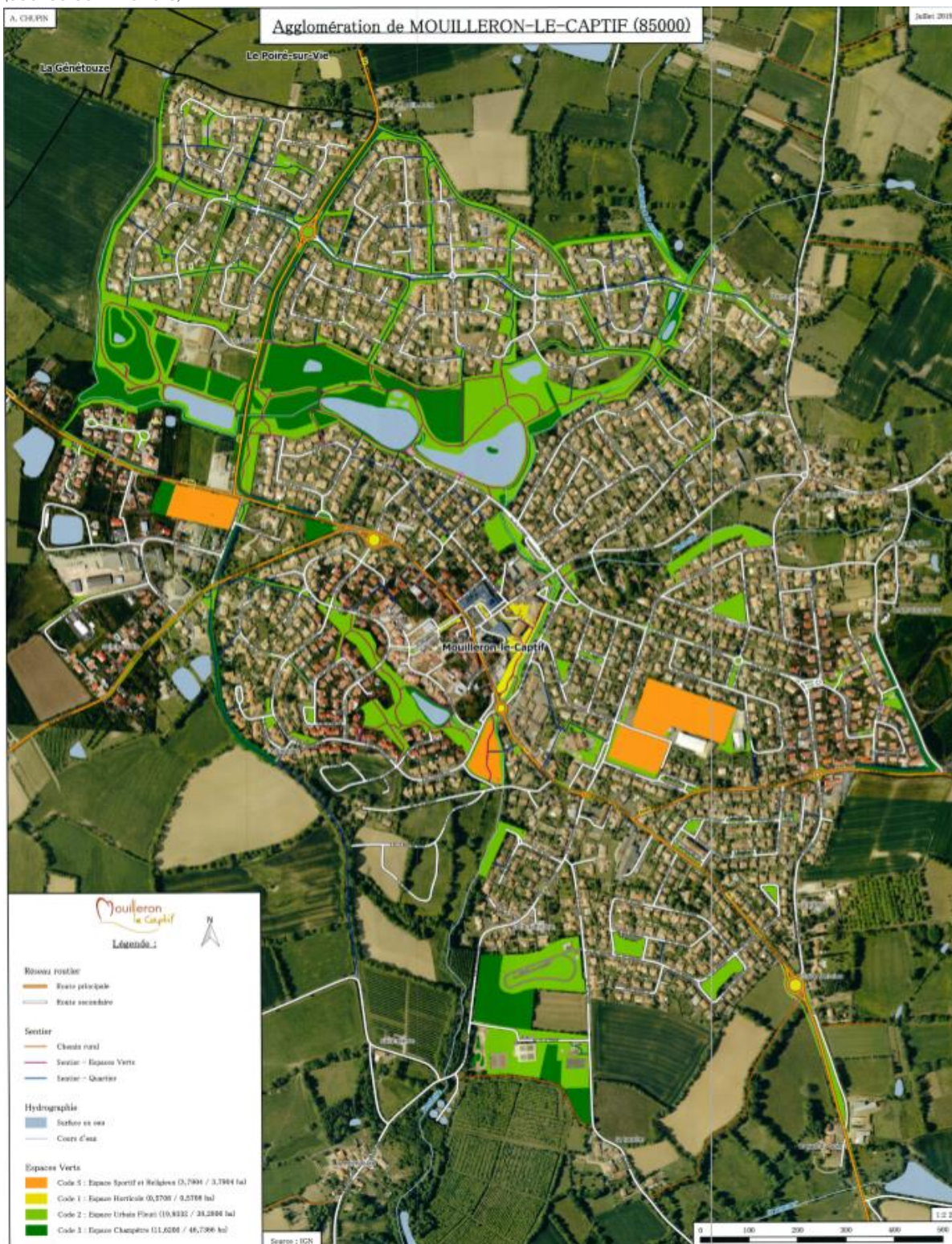
(source : Vendée Tourisme)



Toutefois, au regard des parcours proposés et des distances associées, ces circuits possèdent surtout une portée de loisir et pas d'alternative aux déplacements en voiture. Au regard de la proximité entre le bourg et la zone d'activités de Beaupuy qui constitue un pôle d'emplois important, une liaison douce efficace et sécurisée apparaîtrait pertinente le long ou en parallèle de la D100.

Plan des mobilités douces

(source communale)



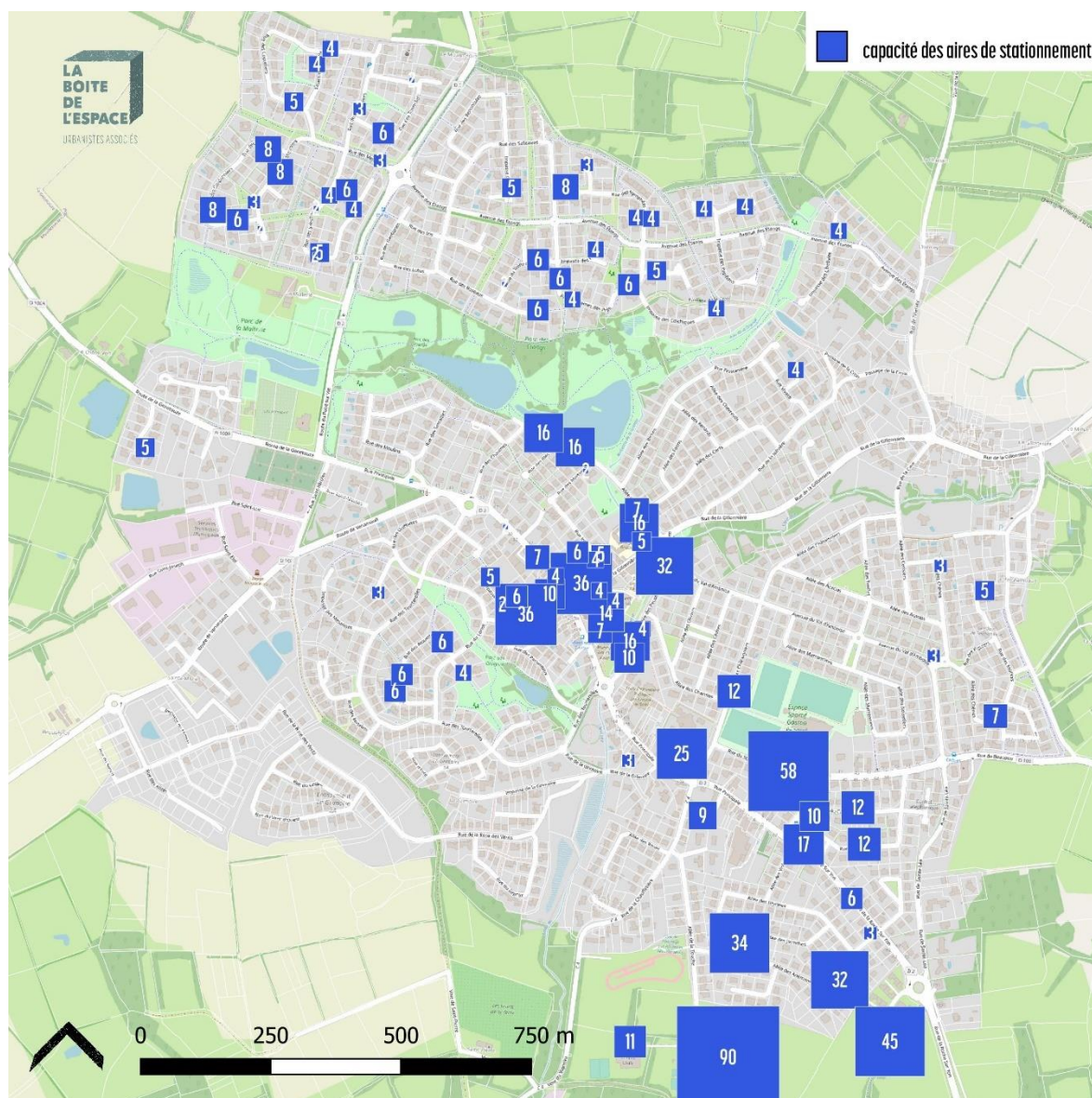
Inventaire des capacités de stationnement

La commune dispose d'une offre de stationnement relativement importante, gérée en surface, sous la forme de poches dispersées, de parkings et de stationnement le long des rues.

Le bourg et les lotissements comptent un total d'environ 870 places de stationnement.

Il n'est pas constaté de difficultés particulières de stationnements. Lors des pics de fréquentation « classiques » liés aux dépôts des enfants près des écoles par exemple ou aux heures de pointes pour la fréquentation des commerces, équipements et services, des stationnements à proximité (moins de 100m) demeurent disponibles.

Le pôle Vendéspace compte environ 1400 places de stationnement.



Carte inventaire des capacités de stationnement

Source : traitement la boîte de l'espace

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un monopole de la voiture dans les mobilités malgré un fort potentiel pour les alternatives

Positionnée en première couronne de la Roche-sur-Yon, la commune est traversée par deux axes structurants à l'échelle départementale, reliant la préfecture à Nantes d'une part (D763) et à Challans et Noirmoutier d'autre part (D948).

L'usage de la voiture est largement majoritaire sur la commune malgré le fait que la population soit essentiellement regroupée sur le bourg et que la commune dispose d'une offre d'emplois importante située à proximité de celui-ci.

La commune est reliée au réseau de transport en commun de l'agglomération par la ligne M qui permet de rejoindre la ville de la Roche sur Yon avec notamment 4 départs entre 7h et 8h30 en semaine scolaire.

La commune dispose d'un maillage de cheminements doux important dans le bourg et de parcours cyclables touristiques à proximité.

La proximité de la Roche-sur-Yon mais aussi de l'axe économique que représente la D763 constituent un potentiel important pour développer des alternatives à l'usage individuel de la voiture :

- Un renforcement des transports en commun serait souhaitable et peut être privilégié par un renforcement des usages résidentiels, d'équipements ou d'activités le long de la D100 qui relie le bourg à la D763 et par laquelle passe actuellement la ligne M du réseau Impulsyon.
- Un développement d'une liaison douce efficace et adaptée le long du même axe permettrait un usage du vélo sécurisé pour les déplacements domicile-travail.

PATRIMOINE ET PAYSAGES

Patrimoine bâti

Les monuments historiques protégés

Il n'y a pas de bâtiments inscrit ou classé au titre des monuments historiques sur la commune.

Le territoire communal est néanmoins concerné par le périmètre de protection de l'ancien monastère du Lieu-Dieu à La Génétouze.

Eléments protégés : Chapelle, ainsi que les terrains nus ou bâtis contenant le gisement archéologique (cadastre A 480, 925, 926) : inscription par arrêté du 16 décembre 1991.

Périodes de construction : 12e siècle.

Localisation du périmètre de protection de l'ancien monastère du Lieu-Dieu

(source : Ministère de la culture)



Autre patrimoine vernaculaire et remarquable

Il convient de souligner la valeur patrimoniale, culturelle et architecturale que représente le domaine de Beaupuy, château et parc.



Le patrimoine « ordinaire »

En complément, il convient de spécifier qu'un patrimoine vernaculaire vient compléter cet inventaire non exhaustif. A ce titre, le bâti ancien, les hameaux et l'architecture traditionnelle méritent d'être soulignés.

Le souci d'économie est manifeste dans le caractère des constructions traditionnelles rurales. Les volumes sont simples. Les matériaux utilisés sont des matériaux locaux :

- Les murs sont en pierres. Les plus grosses sont placées à la base pour asseoir la construction. Ils sont montés à « fruit » plus large à la base qu'au sommet. Ce sont des moellons de pierres souvent de petites tailles, ce qui permet leur mise en œuvre manuelle. On élève deux parements liaisonnés par du mortier de chaux ;
- Les encadrements (chaînes d'angle, linteau et piédroit) sont en pierre de taille. Dans les maisons les plus anciennes, ils sont dressés de manière grossière et placés au nu du mur. Plus tardivement (19^{ème} siècle), les encadrements sont taillés régulièrement et sont placés en saillie par rapport au nu du mur. De plus, on constate de manière fréquente, l'emploi de la brique pour les piédroits des baies ;
- Les façades sont ordonnancées. Les haies sont de taille régulière et placées les unes en dessous des autres. La façade principale était traditionnellement enduite afin d'améliorer la protection, mais aussi dans un souci d'esthétique ;
- La couverture est en tuile canal. Un rang de brique, de pierre, voire des génoises font office de corniches. Quelques corniches taillées en doucine (la dureté du granit empêche toute fioritures) apparaissent sur les maisons les plus tardives.

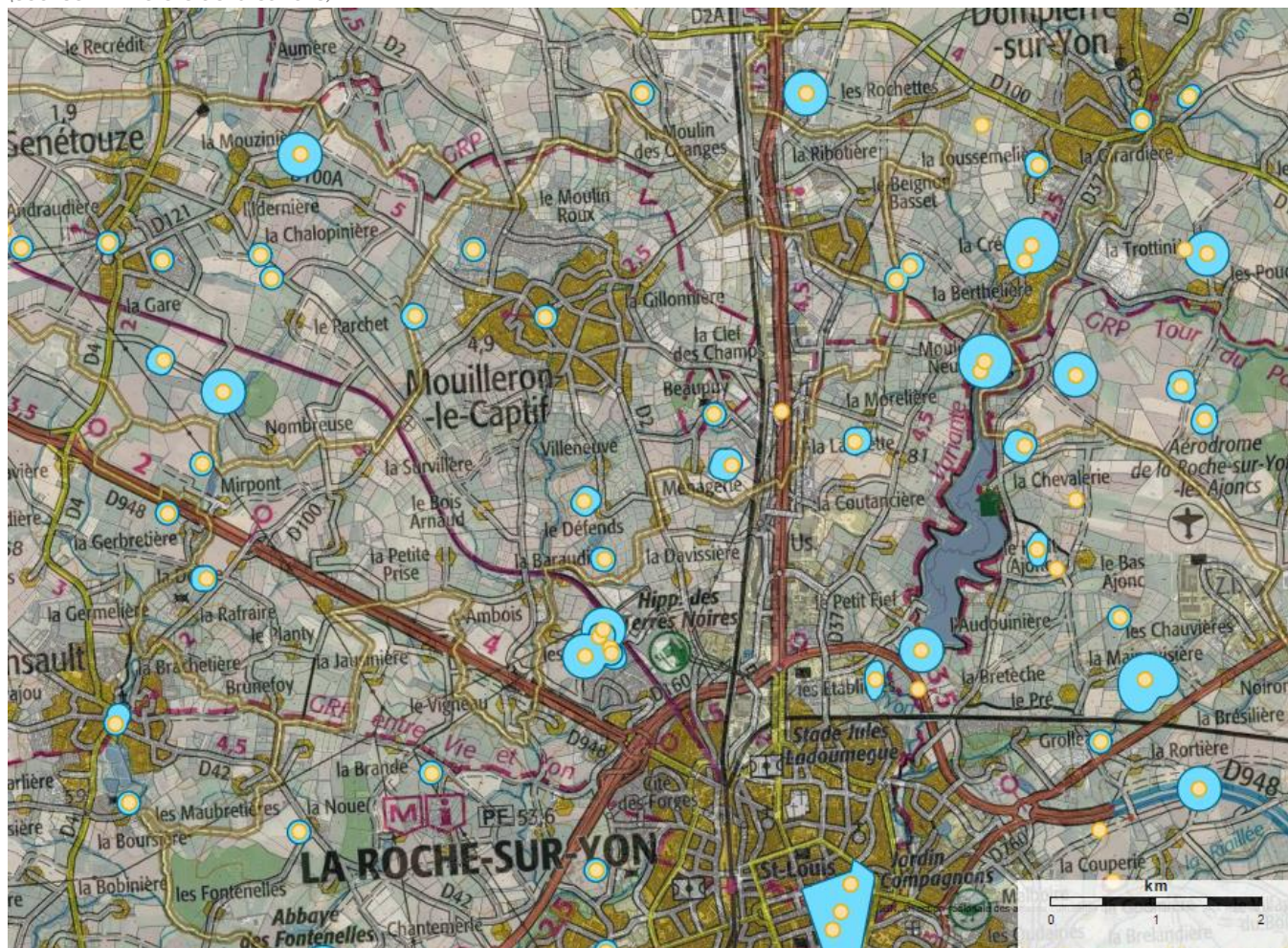
Les bâtiments agricoles des exploitations sont, pour la plupart, typiques de la région vendéenne. Ce sont des bâtiments avec un toit à deux versants, prolongés par deux appentis symétriques. Ces granges correspondent à une phase de modernisation de l'agriculture au 19^{ème} siècle. Ce sont des étables plus vastes avec porte d'accès sur les côtés pour le bétail et porte charnière centrale. Les matériaux utilisés sont identiques aux constructions d'habitation.

Les sites archéologiques

Dix entités archéologiques et neuf zones de sensibilité archéologiques sont localisées sur la commune.

Localisation des entités archéologiques et des zones de sensibilité archéologiques

(source : Ministère de la culture)



Ci-dessous les références associées :

Nom	LES QUATRE BOIS BRULES
Numérotation nationale	183194
Numérotation régionale	85 155 0001
Vestiges	fosse
Chronologie	Epoque indéterminée
Nom	LA MENAGERIE
Numérotation nationale	183643
Numérotation régionale	85 155 0002
Vestiges	enclos
Chronologie	Epoque indéterminée
Zones de sensibilité archéologique	3000
Seuil en m ² (format numérique)	
Nom	CHATEAU DE BEAUPUY
Numérotation nationale	1817277
Numérotation régionale	85 155 0007
Vestiges	château fort
Chronologie	Période récente & Epoque moderne
Zones de sensibilité archéologique	100
Seuil en m ² (format numérique)	

Nom	LE DEFENDS I
Numérotation nationale	183644
Numérotation régionale	85 155 0003
Vestiges	enclos
Chronologie	Epoque indéterminée
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	3000
Nom	LE DEFENDS II
Numérotation nationale	187107
Numérotation régionale	85 155 0004
Vestiges	enclos
Chronologie	Epoque indéterminée
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	3000
Nom	EGLISE SAINT-MARTIN
Numérotation nationale	1821220
Numérotation régionale	85 155 0009
Vestiges	cimetière & église
Chronologie	Période récente & Epoque moderne & Moyen Age & Moyen Age classique
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	100
Nom	LOTISSEMENT DU DOMAINE DES ETANGS
Numérotation nationale	1815434
Numérotation régionale	85 155 0006
Vestiges	fosse
Chronologie	Gallo-romain
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	10000
Nom	LES PRISES
Numérotation nationale	189552
Numérotation régionale	85 155 0005
Vestiges	enclos
Chronologie	Epoque indéterminée
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	3000
Nom	LA GERBRETIERE
Numérotation nationale	183595
Numérotation régionale	85 300 0001
Vestiges	enclos
Chronologie	Epoque indéterminée
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	3000
Nom	LA RAFRAIRE
Numérotation nationale	1819354
Numérotation régionale	85 155 0008
Vestiges	enclos
Chronologie	Epoque indéterminée
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	3000

A ces entités présentes sur le territoire communal, s'ajoute, en limite communale mais légèrement concerné par la zone de sensibilité archéologique :

Nom	LE BEIGNON BASSET
Numérotation nationale	183663
Numérotation régionale	85 178 0011
Vestiges	enclos & fosse
Chronologie	Epoque indéterminée
Commune	Le Poiré-sur-Vie
Département	85
Zones de sensibilité archéologique	
Seuil en m ² (format numérique)	3000

Le paysage

Unités paysagères

Selon l'atlas des paysages des Pays de la Loire, la commune de Mouilleron-le-Captif est concerné par deux sous-unités paysagères :

- Le bas bocage vendéen pour le bourg et la moitié ouest de la commune ;
- Le cordon urbain nord de la Roche-sur-Yon pour la traversée de la D763.

Cette partie reprend des extraits de l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire. (source : www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/)

Caractéristiques du bas bocage vendéen

Le bocage vendéen se caractérise par un relief de modelé en creux caractéristique de la partie méridionale du massif armoricain. Cela se traduit par un paysage d'alternance entre un plateau aux ondulations souples et, des vallées encaissées et sinueuses présentant des aplombs rocheux ou des séquences de chaos granitique.

C'est un paysage de bocages semi-ouverts alternant entre des zones plus ouvertes de grandes cultures sur les plateaux et des secteurs de vallées avec des trames de haies plus denses. Les lignes de haies soulignent les ondulations du relief. Sur le plateau, c'est un paysage ouvert de grandes cultures parfois ponctué de boisements ou d'une maille bocagère résiduelle.

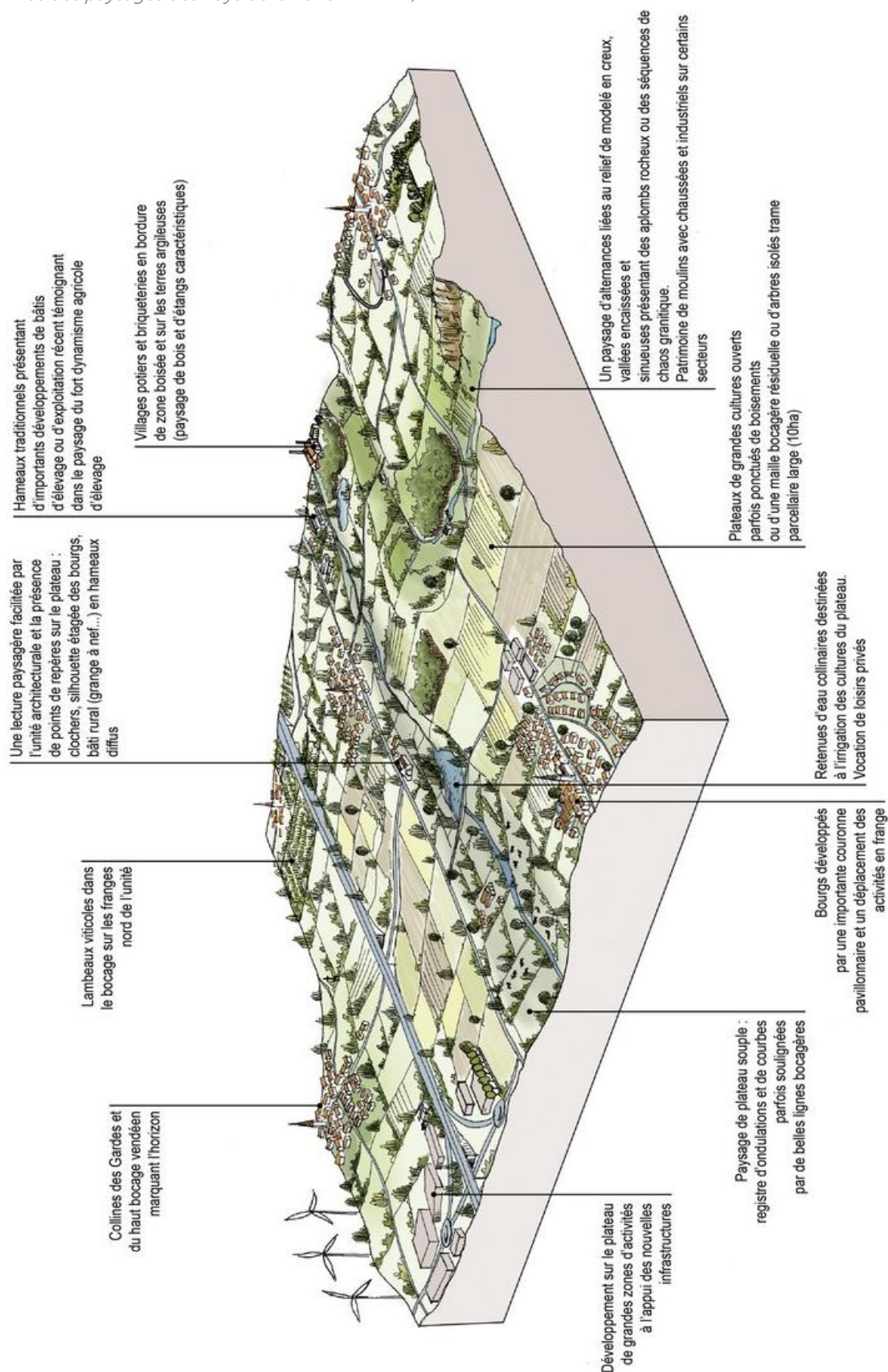
La lecture paysagère est facilitée par l'unité architecturale et la présence de points de repères sur le plateau : clochers, silhouette étagée des bourgs, bâti rural (granges à nef...) en hameaux diffus. Les bourgs sont quasiment tous développés par une importante couronne pavillonnaire. Les hameaux traditionnels présentent d'importants développements de bâti d'élevage ou d'exploitation témoignant, dans le paysage, du fort dynamisme agricole. L'ensemble des enjeux des bocages vendéens se concentre donc sur la gestion des fortes dynamiques à la fois urbaines, agricoles et infrastructurelles qui font évoluer très rapidement les paysages.

Sur les coteaux, les haies, qui jouent un rôle antiérosif important à la rupture de pente, se font plus présentes et tendent à se mêler aux ripisylves qui habillent les petites pâtures de fonds de vallée.

Bloc diagramme de l'unité paysagère des bocages vendéens et maugeois

(source : Atlas des paysages des Pays de la Loire - DREAL)

Bloc-diagramme de l'unité paysagère des bocages vendéens et maugeois (37)



Caractéristiques du cordon urbain nord de la Roche-sur-Yon

Le paysage urbain yonnais présente une véritable singularité au nord avec un long étirement urbain d'activités le long de la D763 entre la Roche sur Yon et Belleville sur Vie. Cela se traduit par un paysage linéaire de zones d'activités masquant et déstructurant le contexte bocager environnant. Les entreprises et commerces bénéficient d'un véritable effet de vitrine sur la 2x2 voies et développent autant leurs façades que leur signalétique publicitaire. Le second plan est masqué ce qui donne une impression d'épaisseur de ce tissu urbain sans véritable profondeur.

Vue aérienne du cordon nord de la Roche-sur-Yon

(source : CAUE 85)



Sur une dizaine de kilomètre, s'étendent des bâtiments commerciaux et d'activités, des zones de manœuvre et de stockage et d'enseignes publicitaires. La perception est très hétérogène, renforcée par le dessin complexe des échangeurs qui desservent ces zones et les bourgs voisins. Ils développent un dessin très routier générant de nombreux délaissés boisés ou occupés par des bassins d'orage avec une topographie globalement très artificielle.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Patrimoine et paysage comme marqueurs d'un cadre de vie qualitatif

La commune ne dispose pas d'un patrimoine hautement remarquable mais observe plusieurs sites d'intérêt dont notamment le parc de Beaupuy et son château ainsi qu'un patrimoine vernaculaire préservé.

Une dizaine de sites archéologiques sont présent sur le territoire.

La commune est essentiellement caractérisée par le paysage du bocage vendéen qui associe une forte présence de bocage avec des plateaux semi-ouverts et des fonds de vallée plutôt fermés.

La présence de la D763 qui traverse la commune induit un paysage spécifique propre à l'agglomération yonnaise.

Le bourg met en avant une place du végétal particulièrement marquée qui participe au cadre de vie apprécié des habitants.

Il apparait essentiel de préserver le patrimoine communal même dans la mesure où celui-ci ne fait pas l'objet d'inventaire ou de protection réglementée.

Le parc de Beaupuy constitue un espace patrimonial privilégié qui participe à l'identité communale et dont l'intégration au projet communal est nécessaire.

La place du végétal en ville et du bocage en frange du bourg est un atout essentiel de l'identité mouilleronnaise et du cadre de vie des habitants que le PLU doit préserver, développer et dans la mesure du possible en assurer le maillage.