

COMMUNE DE SAINT MAIXENT SUR VIE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Approbation du Conseil Municipal en date du

Arrêté préfectoral en date du

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

PREAMBULE 3

GENERALITES	3
REGIME JURIDIQUE DES CARTES COMMUNALES	3

LA COMMUNE 6

DONNEES GEOGRAPHIQUES 7

I - DONNEES HISTORIQUES	7
II- CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE	7
III- GRANDES UNITES PAYSAGERES.	8
IV- RESEAUX VIAIRES ET REPARTITION DU BATI	17
V- ELEMENTS DU PATRIMOINE ET CIRCUITS TOURISTIQUES	18
VI- POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DU PAYSAGE	19

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 21

I- POPULATION COMMUNALE	21
II - HABITAT ET LOGEMENT	26
III - POPULATION ACTIVE	29
IV - ANALYSE AGRICOLE	31

EQUIPEMENTS ET INTERCOMMUNALITE 41

I -STRUCTURES INTERCOMMUNALES	41
II - SERVICES A LA POPULATION	41
III - RESEAUX	42
IV - CONTRAINTES JURIDIQUES ET SERVITUDES	42

LE PROJET COMMUNAL 44

I -PRINCIPES GENERAUX	45
II - PERSPECTIVES D'EVOLUTION	45
III - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	49
IV - MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.	52

INTRODUCTION

PREAMBULE

GENERALITES

L'ensemble du territoire communal de SAINT MAIXENT est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L. 111-1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme », et le principe de « constructibilité limitée » institué par l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

REGIME JURIDIQUE DES CARTES COMMUNALES

LE STATUT DE DOCUMENT D'URBANISME DES CARTES COMMUNALES.

L'article 6 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain insère un chapitre relatif aux Cartes Communales (articles L. 124-1 et suivants) consacrant législativement les Cartes Communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

Les Cartes Communales se situent dans le même titre du Code de l'Urbanisme que celui qui comporte les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;

Enfin, les Cartes Communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

MODALITES D'ELABORATION

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil Municipal de SAINT MAIXENT.

En effet, par délibération du Conseil Municipal en date **du 14 janvier 2002**, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a confié la réalisation du document à un bureau d'Etudes privé : l'Agence Citté-Claes de SAINT-HERBLAIN(44).

LE CONTENU DU DOCUMENT

En application des articles L. 124-1 et L. 124-2 du Code de l'Urbanisme, les Cartes Communales doivent :

D'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme à savoir les articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés : règlement national d'urbanisme ou R. N. U.

D'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

La Carte Communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ces derniers étant opposables aux tiers.

Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques géographiques de la commune, tout autant au sens physique, qu'au sens économique, social, culturel, patrimonial et du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été prise en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la Carte Communale, et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles ou non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'éléments d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, etc.

LA COMMUNE

DONNEES GEOGRAPHIQUES

I - DONNEES HISTORIQUES

SAINT MAIXENT est une commune de type rétro-littorale d'une superficie de 1071 ha située à seulement 10 kilomètres du littoral atlantique. Située un peu à l'écart des grands axes de circulation, cette commune dispose d'un cadre de vie environnemental de qualité. Elle fait de la politique du logement « un de ses chevaux de bataille » et par la même devient la commune la plus jeune du canton.

SAINT MAIXENT sur Vie fait partie de la communauté des Communes Atlantica et appartient au Syndicat Mixte depuis 1987.

L'origine de SAINT MAIXENT est un petit prieuré créé par le prier de Saint Gilles. La première trace de celui-ci est retrouvée dans les archives de 1120. SAINT MAIXENT originaire d'AGDE était venu en Poitou influencé par SAINT HILAIRE, évêque de POITIERS. Il devint abbé dans un monastère auquel, à sa mort, on donna son nom.

Grégoire de Tours rapporte que, pendant la guerre qui opposa Clovis aux Visigoths, les disciples de SAINT MAIXENT, connaissant son charisme, le supplièrent d'aller au devant des Barbares. L'un d'eux aurait levé son glaive sur lui, mais son bras fut instantanément paralysé et il laissa tomber le glaive. Le saint fit un signe de croix et le bras retrouva sa vigueur.

II- CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

2-1 L'ORIENTATION DU SITE

Orienté Nord-Sud le relief de la commune est dans son ensemble doucement vallonné. L'altitude la plus élevée se situe sur la limite sud de la commune (entre les hameaux des Renaudières et de la Forêt) et culmine à une altitude de 37m. Le point le plus bas se situe au Nord du bourg, dans le fond de la vallée de la Vie à une altitude d'environ 4m.

La topographie générale du territoire s'organise autour de deux vallées, la principale étant la vallée de la Vie, et le vallon du ruisseau de l'Abreuvoir et du Fongereau. La totalité du territoire communal se situe sur un même bassin versant.

Cette situation explique la présence d'une topographie générale organisée sur une seule et même pente.

2-2 LES LIGNES DU PAYSAGE

Le réseau hydrographique de la commune structure l'espace en s'inscrivant au fond de vallons aux versants courbes. La rivière la Vie au nord et les ruisseaux de l'Abreuvoir et du Fongereau au Sud-ouest, délimitent la commune sur une partie de son périmètre.

La rivière de la Vie marque la limite entre les communes de Saint MAIXENT-SUR-VIE et de COMMEQUIERS.

Ces cours d'eau présentent un intérêt paysager évident par la ligne courbe de leur tracé, qui vient rompre et contraster avec la géométrie du paysage environnant.

III- GRANDES UNITES PAYSAGERES.

L'analyse de l'organisation globale de l'espace et les visites de terrain nous ont permis de définir plusieurs unités de paysage.

3-1 LE PAYSAGE DE BOCAGE OUVERT A SEMI-OUVERT:

Il se localise sur deux zones situées à l'Ouest et à l'Est du territoire, coupées par le bourg et une bande de bocage semi-fermée et orientée Nord-Sud.

Paysage organisé et clairement délimité, le bocage semi-ouvert couvre la majeure partie du territoire communal.

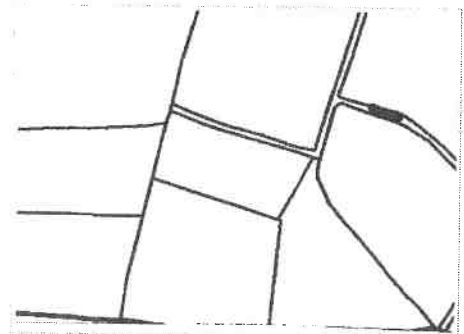
La trame bocagère a subi des restructurations, pour s'adapter à la modernisation du matériel agricole.

Les parcelles sont de ce fait de taille relativement importante et sont délimitées par des haies bocagères dans l'ensemble bien conservées, qui structurent et quadrillent l'espace.

L'organisation du parcellaire se structure autour de chemins d'exploitation de qualité, souvent fermés de belles haies vives entretenues.

L'utilisation du sol est vouée à une activité de polyculture et d'élevage, avec une présence d'exploitations bovines prédominante.

La perception visuelle de l'espace s'organise autour de vues lointaines, sur des espaces géométriques et plans, interrompues par des éléments verticaux : boisements, haies ou bâtiments.



Extrait cadastral du paysage de bocage ouvert



Paysage courbe et ouvert de bocage



Chemin vers la Vie dans le bocage ouvert

Le bâti se développe sur l'ensemble du territoire sous forme de hameaux de taille variable. Ils sont généralement de petite taille et se composent le plus souvent d'une habitation proche de bâtiments d'exploitation. Il n'y a pas véritablement de structure dans l'établissement des hameaux, le bâti est implanté de manière diffuse sans véritable organisation.

Quelques habitations récentes apparaissent, comme au hameau de la Forêt. L'architecture traditionnelle de ce secteur Nord Vendéen se caractérise par des maisons assez longilignes et composées uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les bâtiments agricoles font partie intégrante des hameaux. Quelques-uns peu esthétiques pourraient faire l'objet d'une réflexion sur leur intégration dans le paysage.

De manière générale, massifs et volumineux, ils s'intègrent assez bien dans le paysage bocager environnant.



Grange typique aux Achats

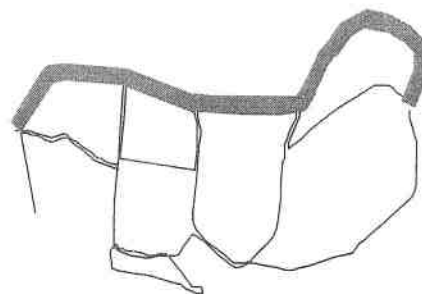
De belles granges, éléments du patrimoine, dont l'entretien marquent un savoir-faire architectural régional.

L'approche plastique fait clairement ressortir la prédominance des tonalités de verts, avec le vert clair des prairies sur lequel se détachent les verts plus foncés des boisements et haies bocagères.

3-2 LE PAYSAGE SEMI-OUVERT DE LA VALLEE DE LA VIE:

Ce type de paysage se rencontre en limite communale Nord.

Le cours sinueux de la Vie s'inscrit au fond d'un vallon largement perceptible et encadré par des versants aux courbes douces.



Extrait cadastral du paysage semi-ouvert de la vallée de la Vie

La ripisylve constitue la végétation d'accompagnement de ce cours d'eau. Elle colonise des bandes plus ou moins larges de part et d'autre des rives et présente plusieurs intérêts pour lesquels elle devra absolument être préservée.

- D'un point de vue paysager, elle participe à la diversité du paysage et est indicatrice d'un milieu particulier.



Vue sur la Vie et sa vallée

- D'un point de vue botanique, elle possède une biodiversité intéressante, tant au niveau floristique que faunistique.

- D'un point de vue écologique, elle représente une zone de refuge pour une faune particulière et participe

de manière indispensable par son rôle autorégulateur au maintien de l'équilibre d'un milieu spécifique. D'ailleurs quelques parcelles de la vallée de la Vie sont concernées par la ZICO du MARAIS BRETON .

La vallée de la Vie s'inscrit ici dans deux types de paysages : un paysage semi fermé à proximité du hameau de Dolbeau et un paysage plus ouvert à l'ouest composé de grandes parcelles.

Le cours d'eau est peu visible et seulement souligné par la présence de sa ripisylve. La trame bocagère présente sur les coteaux environnants obstrue certaines vues vers le fond de vallon.

Le vert prédomine dans ce type d'espace : vert clair des prairies permanentes inondables, vert plus foncé des haies et vert plus opaque des bosquets. Il offre de nombreuses nuances et déclinaisons en fonction des saisons.



Vue sur la Vie au travers de la ripisylve.

3-3 LE PAYSAGE DE BOCAGE SEMI-FERME :

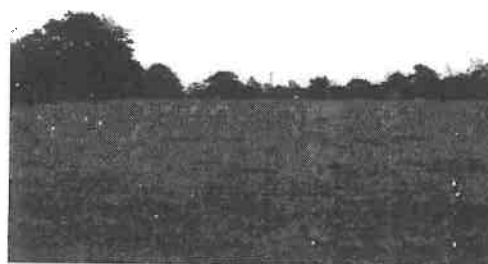
Organisé selon une bande orientée Nord-Sud, le paysage de bocage semi-fermé ceinture le bourg de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE et ses deux hameaux satellites.

Le parcellaire a conservé une trame serrée de petites parcelles imbriquées. Cette partie du paysage agraire n'a pas subi d'importantes restructurations dans son organisation.



Le maillage bocager structure l'espace selon une trame géométrique. Les haies sont de qualité, tant au niveau de leur structure, que de leur composition (essences essentiellement feuillues).

La perception visuelle de l'espace procure peu de profondeur, la densité du maillage crée des ambiances intimistes et ferme l'espace par ses haies denses et verticales. L'utilisation des terrains est à vocation agricole, la polyculture et l'élevage prédominent également sur cette partie du territoire.



Ecran visuel arboré cloisonnant et fermant l'espace

Le paysage de bocage est changeant au fil des saisons, la végétation passe de la nudité à la feuillaison et offre de belles nuances de vert, du vert clair des prairies au vert plus foncé des haies de feuillus.

3-4 LE PAYSAGE DE FOND DE VALLON SEMI-FERME :

Les petits vallons traversés par des ruisseaux temporaires structurent le territoire communal.

Les courbes douces des versants de ces fonds de vallons modèlent le paysage et marquent ainsi la présence de ces talwegs.

La végétation assez dense et boisée de ce type de paysage ferme l'espace et donc les points de vues vers le paysage environnant. La végétation de fond de vallon (ripisylve) constitue la coulée verte qui traverse le bourg, et le divise en trois noyaux distincts.



Vue sur le fond de vallon semi-fermé

Encadrant les ruisseaux de part et d'autre, elle se présente sous forme de bandes boisées arborées, ce qui cloisonne, divise, ferme et assombrit l'espace.

3-5 LES ZONES BOISEES :

Elles apparaissent de manière éparse sur le territoire, en îlots éclatés.

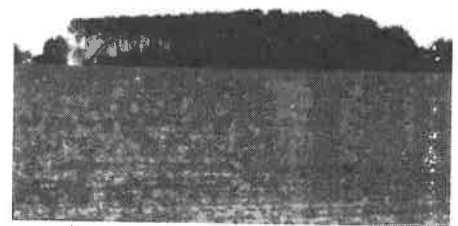
Les zones de bois peuvent être de deux ordres : massifs de feuillus ou de conifères (pins).

Leur structure massive et leur verticalité en font des éléments très marquants du paysage, intéressants tant pour leur effet de composition que pour leurs rôles floristiques et faunistiques.

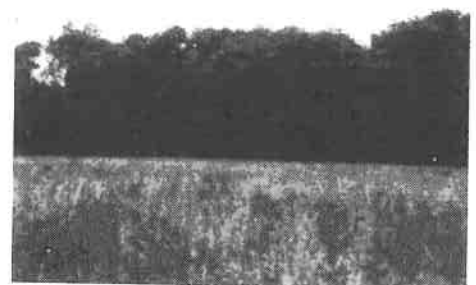
Ces lisières boisées constituent des rubans sombres dans le paysage.

Les massifs de conifères apparaissent dans le paysage comme des masses sombres qui bloquent les vues.

Les massifs de feuillus aux essences variées apportent des nuances de vert intéressantes plastiquement.



Vue sur le bois de pins à la Forêt



Vue sur les boisements feuillus

3-6 LES ZONES DE BATI

La commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE a su conserver un caractère rural fort, et ce même au sein de son bourg. Cette précieuse préservation des éléments naturels en fait un lieu de vie agréable, intégrant le bâti dans des zones vertes très présentes.

La conservation réfléchie du bocage d'une part et la préservation de la végétation dans les fonds de vallons d'autre part sont la garantie d'une intégration réussie du bourg de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE.

A- CENTRE HISTORIQUE DU BOURG

Le bourg de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE se divise en trois noyaux établis autour d'un fond de vallon boisé. Cette végétation constitue des coupures vertes entre le centre historique et deux hameaux satellites, les Arguillers et le Pay au sud du centre bourg.

Ce dernier s'organise autour d'un noyau central, lieu de vie et de rencontre.

Le centre bourg englobe l'Eglise et ses aménagements proches ainsi que l'unique commerce du bourg.

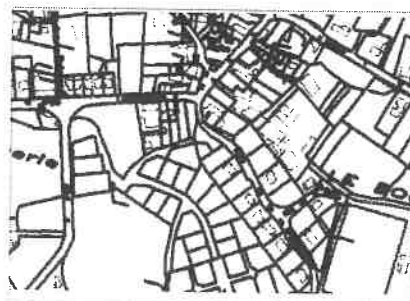
Les abords de l'édifice religieux ont fait l'objet d'un traitement urbain de mise en valeur. Un kiosque invite à la rencontre dans un environnement agréable de pelouses fleuries sous les tilleuls rappelant symboliquement le caractère religieux du site.

Deux types de bâtis se rencontrent dans le bourg :

- un noyau ancien autour de la place centrale avec un bâti R+1 de maisons volumineuses.
- un bâti plus récent et plus caractéristique de l'architecture vendéenne avec un habitat longiligne sur rez-de-chaussée.

Une trame verte très présente est constituée par :

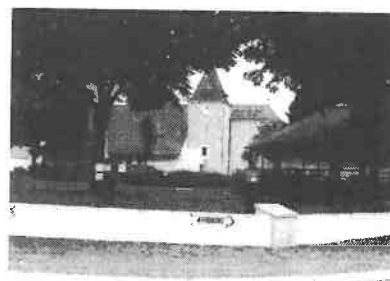
- la coulée verte du fond de vallon qui crée une coupure dans la trame urbaine entre les hameaux et le bourg,
- la vallée de la Vie, limite naturelle nord de l'urbanisation du bourg,



Extrait cadastral sur le centre bourg



Intégration du bâti dans une trame verte en centre bourg



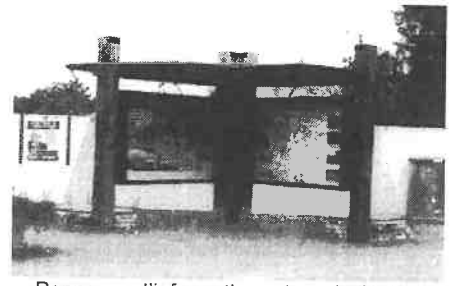
Fenêtre sur l'église



Aménagements paysagers aux abords du lotissement.

- la conservation de haies bocagères qui intègrent les lotissements récents et présentent des arbres aux architectures remarquables,
- des aménagements paysagers récents qui affirment la trame verte du bourg, en soulignant son fonctionnement.

Le mobilier urbain est bien intégré : plots en bois, panneaux d'informations montés sur des structures en bois échelle modeste du mobilier. Le vocabulaire urbain ainsi mis en place s'harmonise parfaitement avec le cadre rural du bourg.



Panneaux d'informations place de l'église

Un réseau de chemins piétonniers dense et bien adapté aux besoins des usagers est souligné de plantations et d'un mobilier urbain bien intégré.

B- LES ENTREES ET SORTIES DE BOURG

Les entrées et sorties de bourgs constituent des zones de transition. Elles indiquent une lecture différente du paysage.

Par la RD 107 en venant de l'ouest par les Arguillers :

Cette entrée s'effectue par une transition nette entre le paysage bocager environnant et la trame urbaine.

La coulée verte créée une rupture dans la lecture du paysage urbain.

La pente descendante de la route à la sortie des Arguillers met en perspective le front boisé de la coupure verte.



Puis le mouvement ascendant de la voie ouvre une fenêtre visuelle sur le centre bourg ancien donnant ainsi le sentiment d'une deuxième entrée urbaine.

Par la RD 94 en venant du sud par Le Pay :

Au sud du hameau Le Pay, la transition entre l'espace rural et la zone urbaine s'effectue de façon progressive. Cette continuité urbaine est interrompue par la coupure verte qui isole le noyau urbain ancien du hameau du Pay.

Suite à la traversée de cette coupure verte, le tracé courbe de la RD 94 permet une entrée progressive vers le centre bourg ancien.



Les aménagements urbains et paysagers (plantations du giratoire, chemins piétonniers, mobilier urbain...) permettent une lecture d'entrée de bourg sur cet espace et marquent fortement le paysage urbain.

Les hameaux des Arguillers et du Pay sont visuellement indépendants du centre bourg ancien de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE (coupure verte de fond de vallon). Cependant, au niveau des usages, cette zone agglomérée et le centre bourg forment une entité urbaine à part entière.

Les entrées de bourg devront donc être redéfinies et matérialisées au sud des deux hameaux (des Arguillers et du Pay) de façon succincte afin de conserver l'identité rurale de ce secteur et confirme l'unité de cet ensemble urbain.

Les futurs aménagements accentueront la lisibilité de la continuité urbaine (utilisation d'un mobilier urbain identique, création de liaisons visuelles telles que des pistes cyclables, des chemins piétonniers...).

Par la RD 107 en venant de l'est de Dolbeau :

L'urbanisation sur cette entrée de bourg s'est développée parallèlement à la RD107.

La compacité et la densité végétale des conifères tranchent avec la diversité des formes et des textures des haies bocagères de cette entrée de bourg.

La présence d'essences ornementales accompagnant la trame urbaine marque la transition avec le paysage bocager environnant.



Comme pour les Arguillers et Le Pay, une entrée de bourg devra être matérialisée en reprenant le même vocabulaire paysager et urbain. Il faudra veiller également à conserver le caractère rural de cet espace.

Par la rue du Val de Vie en venant du nord par les Boisges:

La pente ascendante de la voie met en perspective le front boisé présent en ligne de crête. Les nouvelles habitations parallèles à cette voie ainsi que le mur d'enceinte du cimetière indiquent l'entrée de la zone urbaine.

Les futurs aménagements d'entrée de bourg devront être succincts et reprendre un vocabulaire paysager rappelant la vallée de la Vie toute proche.

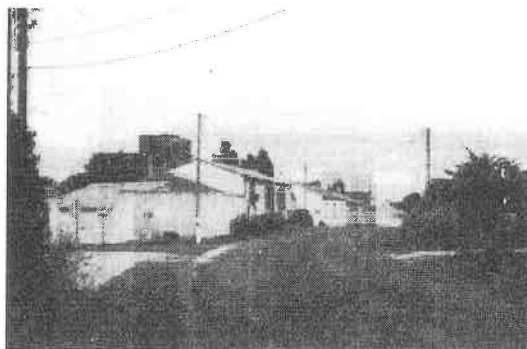


C- DOLBEAU UN SITE INDUSTRIEL ANCIEN.

Le hameau de Dolbeau, de taille relativement importante, s'étend sur les trois communes de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE, COMMEQUIERS et COEX.

Le bâti typiquement vendéen se compose de maisons en rez-de-chaussée implantées parallèlement à la RD107.

Les bâtiments de la coopérative et ses silos créent des points d'appels dans le paysage et renforcent l'identité industrielle du hameau.



Vue sur les bâtiments de la Cavac

Cependant, la hauteur, la massivité et l'aspect sombre de ces bâtiments en font des points disqualifiants du paysage.

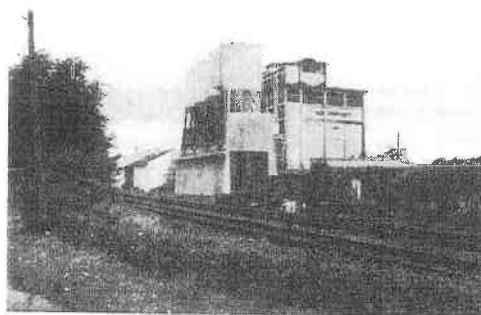
Ils dominent et marquent les environs, d'où ils sont visibles en certains endroits.

Le vélo rail emprunte la voie de chemin de fer, il serait donc intéressant de réaménager ses abords et de masquer certains points paysagers (abords de la CAVAC, bâtiments en tôle...).

Les conteneurs de récupération du verre mériteraient d'être masqués car ils sont très prégnants dans le paysage.

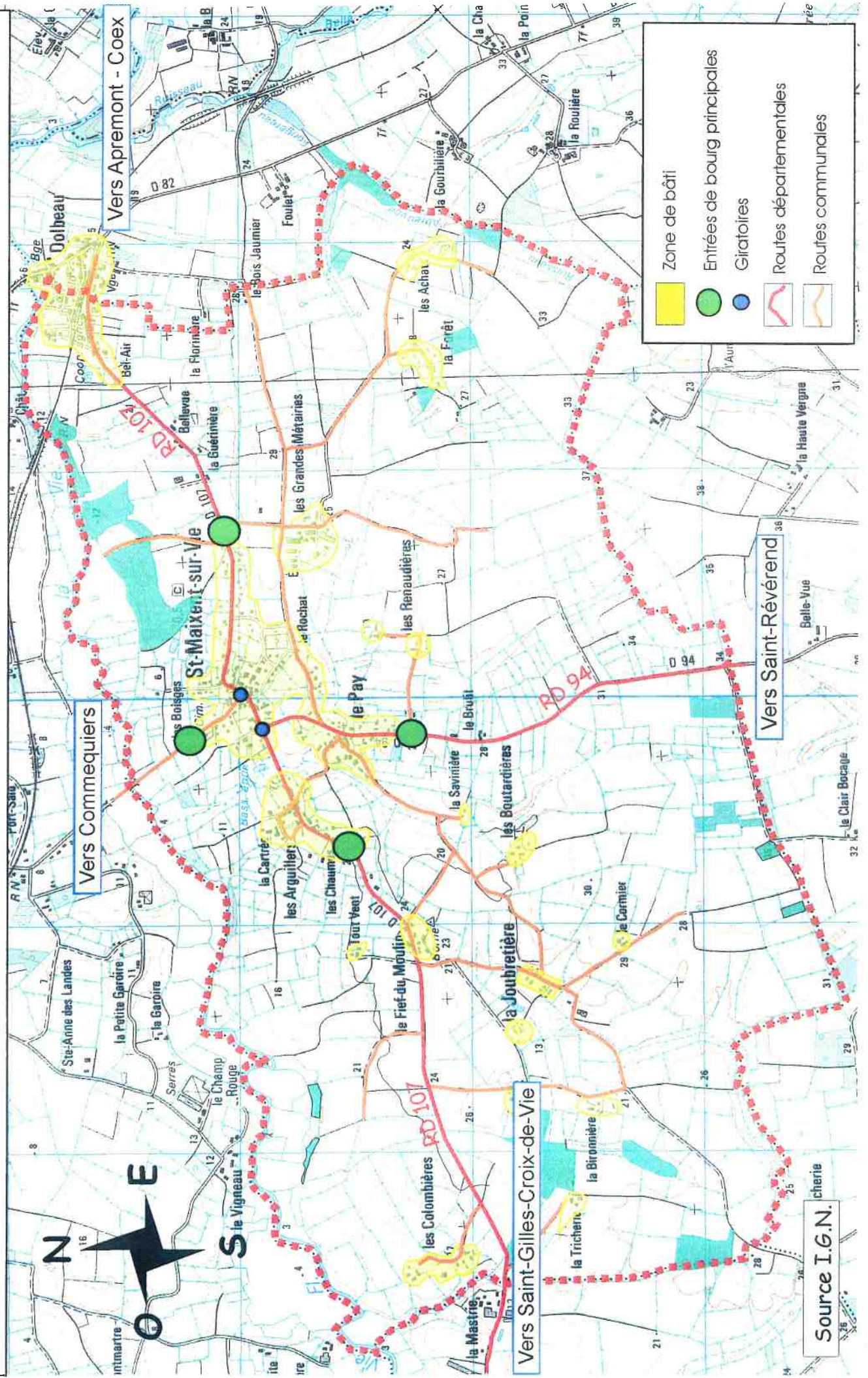


Mobilier urbain à Dolbeau.



Verticalité des silos en avant de la CAVAC.

Carte de localisation du réseau viaire et des zones de bâti.



IV- RESEAUX VIAIRES ET REPARTITION DU BATI

La commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE s'organise autour d'un réseau viaire hiérarchisé suivant le schéma de ramification d'un arbre. Des routes principales assurent les grands déplacements communaux, et les liaisons intercommunales.

De ces principaux axes, des voies de moindre importance permettent la desserte jusqu'aux villages et paysages plus intérieurs de la commune.

4-1 LES AXES STRUCTURANTS

Ils sont trois, et c'est par eux que se font les principales entrées dans le bourg. Il s'agit :

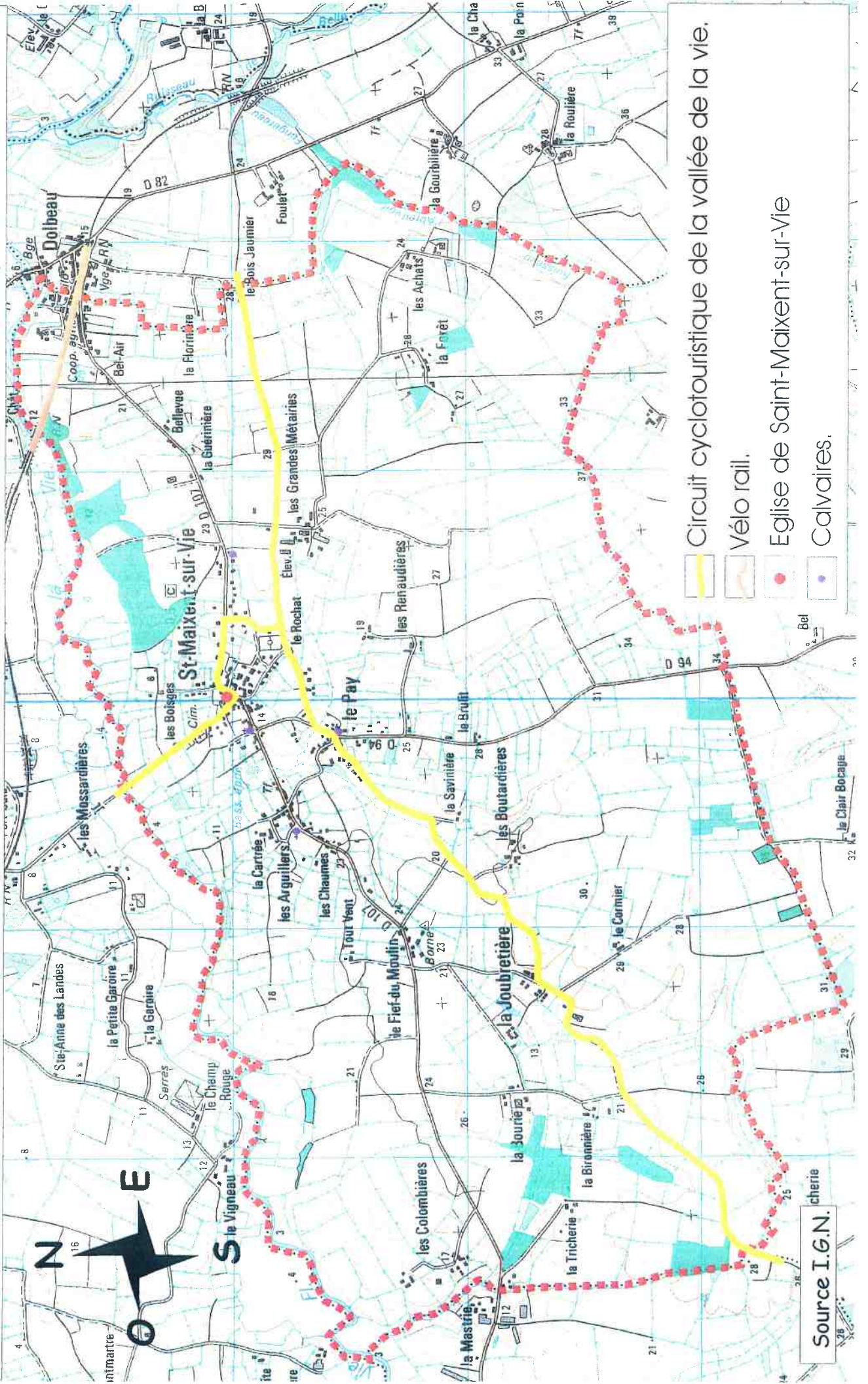
- de la RD 107, qui traverse la commune sur un axe Est-Ouest en passant par le bourg,
- de la RD 94, qui dessert la partie Sud de la commune à partir du bourg,
- de la route communale qui relie le bourg de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE à celui de COMMEQUIERS au Nord.

4-2 LES AXES SECONDAIRES :

Ce sont des routes communales ou des chemins ruraux.

Ramifiés sur les axes principaux, ils quadrillent le territoire communal pour le desservir plus en profondeur. Ils ne constituent pas de circuit fermé, mais permettent l'accès jusqu'aux 25 hameaux que compte la commune.

Carte des circuits touristiques et des éléments du patrimoine.



Source I.G.N.

V- ELEMENTS DU PATRIMOINE ET CIRCUITS TOURISTIQUES

La commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE fait partie d'un programme touristique intercommunal de découverte du SYNDICAT MIXTE Mer et Vie correspondant au canton de SAINT-GILLES CROIX DE VIE.

Le circuit cyclotouristique de la vallée de la Vie permet une large découverte de la vallée, et des éléments patrimoniaux intéressants situés à proximité.

Son tracé passe et permet la découverte de la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE, et notamment de son élément d'architecture le plus remarquable, son Eglise.

Une autre activité, le vélo rail, permet la découverte d'une partie du territoire communal. Cheminant sur l'ancienne voie ferrée, cette promenade permet de découvrir la vallée de la Vie, sa flore spécifique, l'ancienne gare de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE...

Des flèches fixées sur des potelets en bois renseignent les utilisateurs sur leur position et sur les directions à suivre. Elles sont discrètes et bien intégrées compte tenu de leur faible hauteur et du matériau utilisé.



Panneaux directionnels du circuit cyclotouristique



Le vélo rail

(crédit photo : Michel Buchou)

VI- POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DU PAYSAGE

6-1 LES POINTS FORTS :

□ **Une diversité paysagère.** La commune présente plusieurs unités de paysage, qui aident à la compréhension des caractéristiques physiques du territoire. Cette diversité rompt la monotonie en offrant différentes ambiances et confère différentes perceptions de l'espace.

□ **Un maillage bocager de qualité.** Ossature du paysage, la trame bocagère de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE est caractéristique du paysage vendéen. Ouverte à semi-ouverte ou fermée selon sa densité, elle se compose de belles haies de feuillus.

Ce maillage de qualité permet l'intégration des éléments bâtis et offre un patrimoine arboré de qualité à la commune.

□ **Un patrimoine architectural à préserver.** Typiques de la région nord vendéenne, les granges agricoles aux volumes architecturaux identiques apparaissent ponctuellement dans le paysage.

Elles reflètent un savoir-faire local et sont une marque de l'identité régionale.

L'église ancienne remaniée récemment s'inscrit dans un environnement urbain et paysager qualitatif.

□ **La vallée de la Vie, un espace de qualité au caractère humide.** La vallée de la Vie présente des intérêts paysagers évidents, d'une part pour sa rivière sillonnante qui anime la trame rigide des espaces environnants, mais aussi pour les ambiances rafraîchissantes qu'elle dégage.

□ **Le fond de vallon semi-fermé, un écrin végétal au cœur du bourg** participant au caractère de la commune, le fond de vallon semi-fermé participe à l'intégration du bourg au paysage bocager environnant.

Il divise l'aire agglomérée en trois noyaux donnant ainsi à SAINT-MAIXENT-SUR-VIE un caractère qui lui est propre. Il génère des espaces où la perspective fermée donne un côté intimiste aux lieux.

□ **Un bourg paysager de qualité.** Plantations, aménagement des giratoires, choix du mobilier urbain, sont les éléments qui font du centre historique de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE un lieu de vie agréable. La trame verte au cœur du bourg intègre le bâti et permet une meilleure lecture urbaine. Elle assure notamment une bonne cohabitation entre piétons et automobilistes.

6-2 LES POINTS FAIBLES :

□ **Un bâti agricole parfois disgracieux.** Certains bâtiments agricoles s'intègrent mal dans le paysage et créent des points noirs paysagers. Ceci est dû à leurs matériaux de constructions (tôle, parpaings apparents...), à la présence de silos très prégnants par leur verticalité et aux abords peu soignés. Une action d'intégration pourrait passer par le verdissement des abords. Plantations d'arbres de moyenne et haute tige, d'essences variées assureraient une insertion des éléments bâtis, à l'instar des actions menées par le CAUE.

□ **Une désorganisation structurale des hameaux.** Un certain nombre de hameaux, compte tenu de leur taille et de leur évolution, ne présentent pas de structure dans leur organisation. Souvent établis autour d'un siège d'exploitation, les hameaux se sont développés de manière diffuse.

□ **L'ancien site industriel de Dolbeau, élément paysager peu qualifiant.** Imposant par son volume et sa hauteur, le bâtiment de la coopérative agricole représente un élément disgracieux dans le paysage. Les imposants silos verticaux qui le jouxtent sont également dévalorisants dans le site. De nombreux cônes de vues s'ouvrent sur ces éléments de la campagne environnante. Ils peuvent de ce fait perturber une ambiance, une harmonie de couleurs, une perspective lointaine...

□ **Un certain type de mobilier urbain à Dolbeau est mal intégré dans le paysage.** Les containers à verres et abris-bus de Dolbeau apparaissent disgracieux, et sont en désaccord avec le mobilier du centre bourg. Ils ne contribuent pas à la qualité paysagère des lieux.

* * *

La commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE offre une variété de scènes, inscrites dans un environnement et un cadre agréables. Le bocage occupe une grande partie du territoire. Il dessine et structure l'espace, par ses haies souvent de qualité. La présence de vallons, au fond desquels coulent des cours d'eau aux tracés sinueux, contribue à la diversité du paysage. La végétation qui les occupe participe de manière incontestable à la qualité paysagère de la commune. Ces fonds de vallons doivent donc faire l'objet d'une attention particulière de préservation et d'entretien.

Le bourg de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE, atypique dans son organisation, a su s'inscrire dans un environnement boisé selon une logique de préservation du patrimoine boisé.

De récents aménagements paysagers contribuent à la mise en valeur et à la lecture de la structure urbaine.

Quelques bâtiments agricoles, points disqualifiants dans le paysage, mériteraient un accompagnement par des plantations qui absorberaient partiellement la gêne qu'ils induisent.

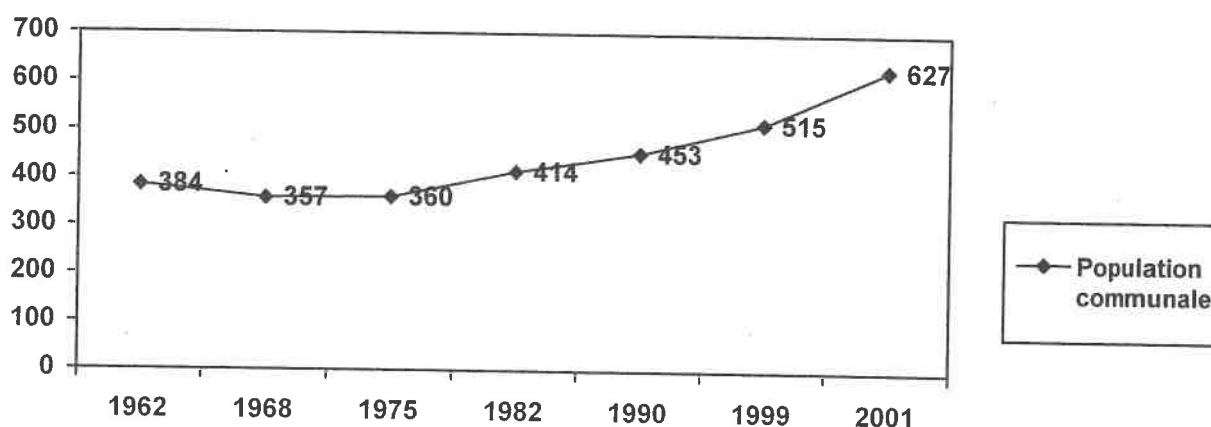
Le site de la Cavac, devant lequel passe le vélo rail, mériterait lui aussi une mise en valeur par des plantations.

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

I- POPULATION COMMUNALE

La population de SAINT MAIXENT SUR VIE est restée stationnaire jusqu'en 1975. Elle a augmenté de façon plus importante à partir de 1982 pour ne cesser de croître jusqu'en 2001.

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE SANS DOUBLE COMPTE



Source : Etat civil de la mairie

La hausse de la population de 1975 à 1999 est relativement régulière. La population communale gagne 195 habitants en 25 ans.

Cependant, le recensement complémentaire de 2001, montre une accélération de l'augmentation de population entre 1999 et 2001 : la commune compte 112 habitants de plus en 2 ans et demi. Aussi le taux d'augmentation de la population ces trois dernières années est environ 5 fois plus rapide que durant les 25 années précédentes.

Comme le démontre le tableau suivant, l'évolution de la commune est importante par rapport à celle du Département.

VARIATION INTERCENSITAIRE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999

Commune	13.7%
Arrondissement	10%
Département	6.0%

Source : INSEE

Cette évolution de la population communale s'exprime au travers de 2 facteurs : le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs).

Le solde naturel a beaucoup ralenti entre 1982 et 1990 et est légèrement remonté entre 90 et 99. De même, le solde migratoire a beaucoup baissé entre la période 1975 et 1982 et la période 1982/1990 pour remonter pendant la période 1990-1999. L'augmentation de population à SAINT MAIXENT s'explique principalement par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune qui viennent ensuite alimenter le solde naturel.

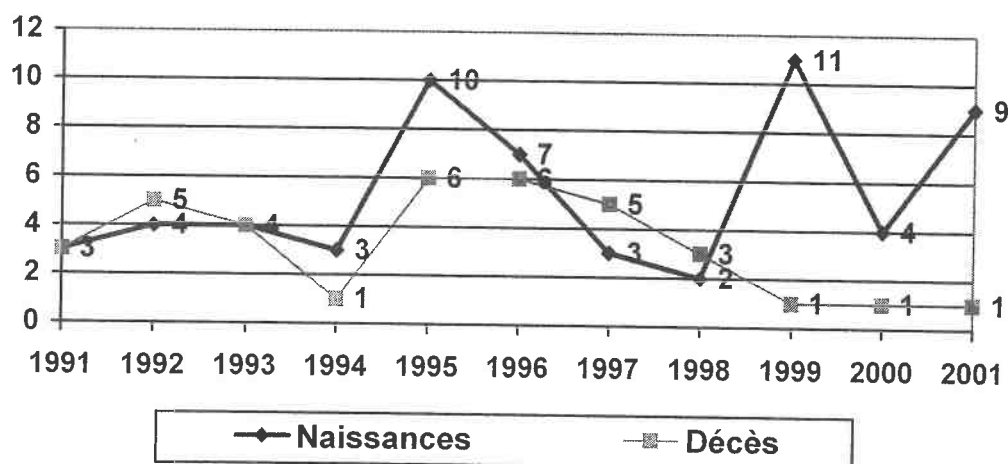
VARIATION DES TAUX ANNUELS DE LA COMMUNE

	POPULATION		Naturel	Migratoire
	SOLDE	Taux annuel	Taux annuel	Taux annuel
1975-1982	54	2.14%	0.43%	1.70%
1982-1990	39	1.18%	0.09%	1.09%
1990-1999	62	1.52%	0.12%	1.40%
1999-2001	112	8.7%		

Source : INSEE

L'examen de l'état civil de la commune montre qu'entre 1991 et 1994, le solde naturel est quasiment nul à SAINT MAIXENT car le nombre de naissances est à peu près égal au nombre des décès. En 1995, ces deux paramètres sont en forte hausse. Entre 1997/1998, le nombre des naissances chute plus rapidement que le nombre de décès. Le solde naturel est alors négatif pendant deux ans.

EVOLUTION DES NAISSANCES ET DES DECES



Source : Etat civil de la mairie

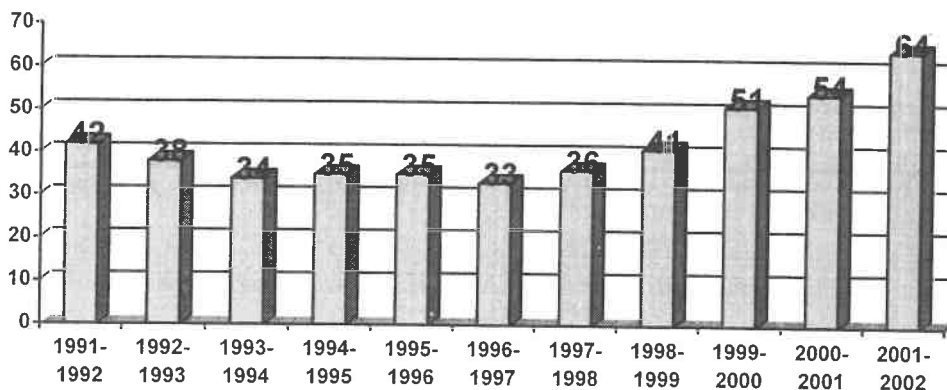
A partir de 1999 jusqu'en 2001, le nombre de naissances augmentent de façon plus importante alors que le nombre de décès diminue. L'accroissement des naissances s'explique d'abord par l'arrivée de jeunes ménages sur la commune, et ensuite par l'effet début de siècle qui a vu les femmes de 30/35 ans avoir des enfants pendant la reprise économique et les femmes de 20/25 ans désirant en avoir plus jeunes que leurs aînées. La chute du nombre des décès sur la commune s'explique elle, par le fait que les personnes âgées vont séjourner dans des maisons de retraite.

En dehors du territoire communal, SAINT MAIXENT n'étant pas équipée de structure d'accueil pour les personnes âgées. Celles-ci ne décèdent donc pas sur le territoire.

L'examen des effectifs scolaires de l'école communale, montre qu'après une diminution des effectifs jusqu'en 96/97, il y a une reprise du nombre des inscrits ce qui a permis l'ouverture d'une 3^{ème} classe en 2000-2001. Cette hausse continue car à la rentrée de septembre 2002, 75 enfants étaient scolarisés sur la commune. Ceci s'explique avec l'arrivée de jeunes ménages ayant de jeunes enfants. La bonne santé du solde naturel contribue également à alimenter les effectifs scolaires.

Les tendances actuelles laissent supposer que les effectifs vont être en hausse constante à court terme et que le chiffre élevé du nombre d'élèves va se maintenir. Par contre, il faut prendre garde à ce que les parents travaillant à l'extérieur du territoire communal, continuent à inscrire leurs enfants à l'école de SAINT MAIXENT et non près de leur lieu de travail.

Evolution des effectifs scolaires



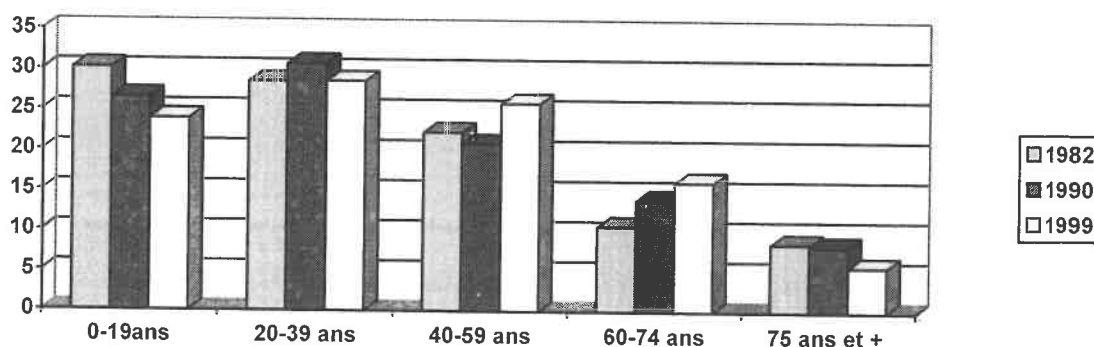
Source : Mairie

Le graphique de l'évolution de la population communale par tranches d'âge permet de visualiser un vieillissement la population. La part des 0/19 ans a baissé sur la commune, celle des 20/39 ans s'est stabilisée, alors que la part des 40/59 ans a beaucoup augmenté et celle des 60/74 ans augmente régulièrement. Le nombre des personnes de 75 ans et plus a baissé.

La hausse du nombre de personnes de 20 à 39 ans est due à l'arrivée de familles ou de jeunes ménages sur la commune. L'augmentation de la tranche 40/59 ans est plutôt due à

une évolution naturelle de la population communale. La progression des 60/74 ans reflète l'installation de personnes en retraite sur le territoire après y être venues régulièrement en période estivale, par exemple. Par contre, la diminution des 75 ans et plus correspond au départ des personnes âgées en maison de retraite, phénomène qui se recoupe avec la baisse du nombre de décès.

EVOLUTION COMMUNALE PAR TRANCHES D'AGE



Source : INSEE

Le tableau ci-dessous représente l'évolution de l'indice jeunesse de la commune. Celui-ci est en baisse depuis 1982 et SAINT MAIXENT compte désormais environ un jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Ceci est un phénomène naturel : la population française a tendance à vieillir. La commune est donc dans la moyenne nationale.

Evolution jeunesse

1982	1.58
1990	1.20
1999	1.10

L'analyse de la structure des ménages sur la commune montre tout d'abord une baisse générale du nombre de personnes par ménage. Ceci est dû au départ des enfants du foyer parental et aux personnes âgées qui se retrouvent seules.

Ensuite, la part des ménages de 4 personnes augmente ce qui s'explique par l'arrivée de familles déjà constituées sur la commune de SAINT MAIXENT

La comparaison de ces chiffres avec ceux du canton, permet de remarquer plutôt une hausse des ménages d'une à 2 personnes sur le territoire cantonal. Ceci est dû au grand nombre de maisons de retraite qui existent sur les autres communes du canton et dont SAINT MAIXENT n'est pas équipé.

La comparaison des chiffres de la commune avec ceux du département montre que les tendances sont à peu près similaires sauf pour les ménages de 3 et 4 personnes qui ont

tendance à baisser en Vendée. Ceci s'explique par le solde migratoire plus important sur la commune que sur le département .

STRUCTURE DES MENAGES

	1 personne	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et+
Commune 1990	13.15%	34.21%	19.07%	14.48%	13.81%	5.26%
1999	20.30%	35.53%	18.27%	16.75%	7.61%	1.52%
Canton 1990	24.39%	37.29%	14.79%	14.25%	7.17%	2.09%
1999	28.80%	40.12%	13.13%	12.20%	4.74%	1.01%
Départ. 1990	22.37%	30.80%	16.45%	17.91%	9.45%	3.00%
1999	26.67%	34.47%	15.63%	14.92%	6.68%	1.60%

Source : INSEE

L'étude de la comparaison des évolutions met en valeur le fait que la population augmente moins vite que le nombre de résidences principales. Cela signifie qu'à population égale la population nécessite plus de logements qu'auparavant. Ce phénomène de desserrement est général. Aujourd'hui les logements comptent une pièce de plus que de personnes : les pratiques de vie engendrent le besoin d'avoir une lingerie, un bureau, une pièce pour l'ordinateur, un salon, une salle à manger ou une salle de jeux, une chambre d'amis etc..... De ce fait, le nombre de personnes par logements à tendance à diminuer ainsi que le nombre de personnes par pièces alors que le nombre de pièces par logements reste identique.

II - HABITAT ET LOGEMENT

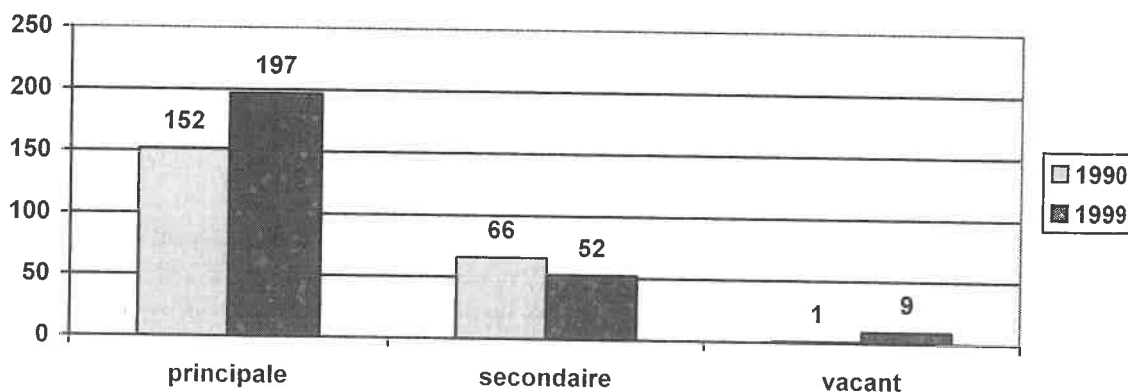
La répartition du parc de logements a sensiblement changé entre 1990 et 1999. Tout d'abord, le nombre de résidences principales a augmenté, ensuite le nombre des résidences secondaires a diminué et enfin le nombre de logements vacants a augmenté mais de façon peu conséquente.

L'augmentation du nombre de résidences principales est due à la construction de maisons neuves et à l'installation de nouveaux ménages sur la commune.

La diminution du nombre de résidences secondaires s'explique principalement par l'installation définitive de résidents secondaires à l'âge de la retraite.

Le nombre de logements vacants correspond certainement à des logements d'agriculteurs, délaissés un moment au profit de constructions neuves. Cependant, cette situation est temporaire et il n'existe qu'un logement vacant qui pose problème dans le centre bourg. Le pourcentage de logements vacants sur la commune reste très faible par rapport au département et à la moyenne nationale.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

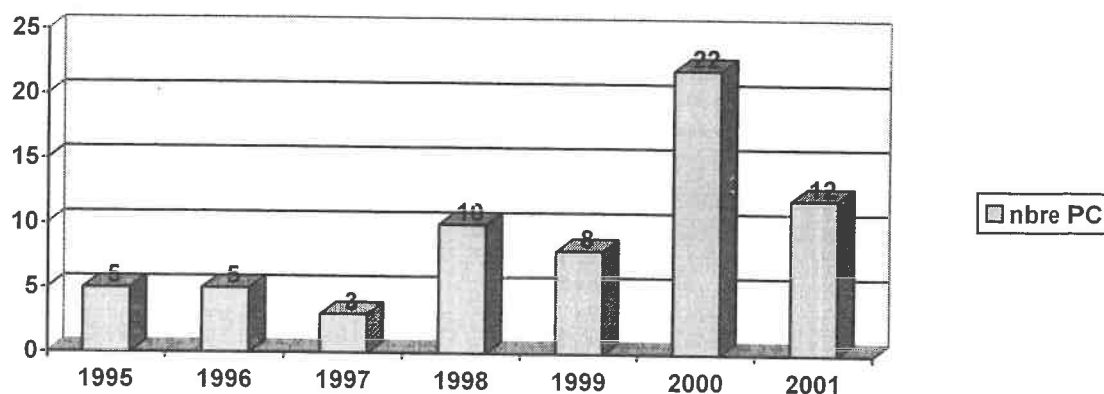


Source : INSEE

Le relevé des permis de construire pour logements neufs en mairie a permis de mettre en valeur la stagnation des demandes de 95 à 97 et la reprise de la construction à partir de 1998. La commune a connu une forte hausse des demandes pendant l'année 2000 ce qui est à mettre en corrélation avec la mise sur le marché du lotissement communal du « Hameau du Rochat » dont les premiers lots ont été mis en vente en août 1997 et ceux de la seconde tranche en avril 2000.

SAINT MAIXENT est donc sensible à l'ouverture de terrains constructibles qui attirent immédiatement une population extérieure, venant alimenter le solde migratoire de la commune.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LOGEMENTS NEUFS



Source : Agence Cité Claes : relevé PC en Mairie

Le relevé de permis de construire permet également d'étudier la provenance des pétitionnaires : 30% des demandeurs résident déjà à SAINT MAIXENT, 20% habitent les communes limitrophes (COMMEQUIERS, SAINT REVEREND et LE FENOULLIER). La moitié des permis de construire sont demandés par des personnes qui viennent de l'extérieur. Parmi eux, une majorité vient de SAINT GILLES CROIX DE VIE ou de SAINT HILAIRE, un bon nombre du département de la Vendée et seulement quelques personnes de la région parisienne ou d'autres régions françaises.

La surface moyenne des maisons construites est de 110m². Ceci est dans la moyenne nationale. Par contre, la surface est relativement importante par rapport à des zones agglomérées ou en bordure d'agglomération. La surface moyenne des terrains construits est de 1400m² environ.

	Commune	limitrophe	extérieur	SHON	terrain	Nbr log
1995	1	2	2	106 m ²	614 m ²	8
1996	5	0	0	102 m ²	1266 m ²	5
1997	2	1	0	126 m ²	1415 m ²	3
1998	2	2	6	88 m ²	699 m ²	10
1999	1	0	7	115 m ²	753 m ² *	8
2000	9	2	11	115 m ²	1463 m ²	22
2001	2	5	5	121 m ²	2384 m ²	12
moyenne	22	12	31	110 m ²	1368 m ²	9.7
pourcentage	34%	18%	48%			

* : moyenne corrigée - Source : Agence Cité Claes : relevé PC en Mairie

Comme vu précédemment, le nombre de personnes par logements est d' environ 2.6 à SAINT MAIXENT et la taille moyenne des maisons est d'environ 110m² habitable.

L'étude du nombre de pièces par logements permet de constater que ce sont les logements de 4 pièces qui augmentent le plus entre 90 et 99. Les logements de 3, 4 et 5 pièces sont largement majoritaires sur la commune et il y a très peu de petits logements de 1 et 2 pièces. Ce découpage concorde avec la structure des ménages.

Cette évolution vers des logements plus grands s'explique par le phénomène de desserrement de la population.

DECOMPOSITION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1990 ET 1999

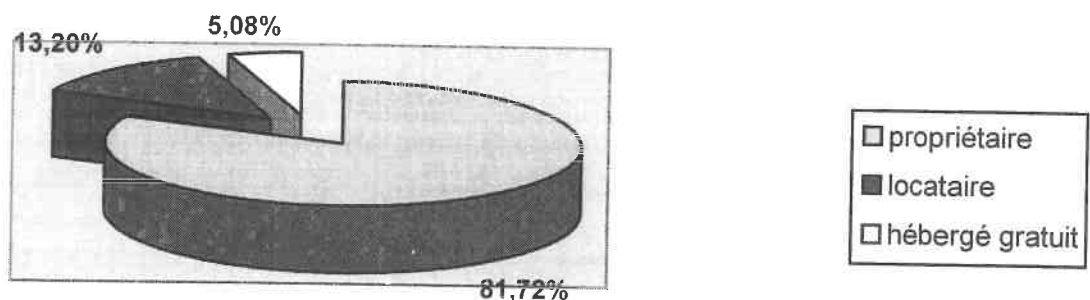
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1990	0.65%	7.2%	17.7%	23%	50%
1999	0%	6.6%	17.3%	29%	46%

Source : INSEE

L'étude des statuts d'occupation des résidences principales en 1999, montre une très forte proportion du statut de propriétaire. Cependant, 13.2% des habitants sont locataires en résidence principale sur la commune, chiffre en augmentation par rapport à 1990. Ceci est dû à la construction de 10 logements sociaux en 1990 et 1991 dont 5 réalisés par la commune. Il y a donc aujourd'hui 11 logements sociaux sur le territoire communal. Mais l'offre locative n'est pas seulement sociale. En effet des personnes privées construisent à SAINT MAIXENT pour réaliser un investissement défiscalisé ou non. Ils louent alors soit définitivement, soit provisoirement en attendant une installation définitive à leur retraite. C'est le cas pour 17% des permis de construire.

Ceci permet aux jeunes ménages de commencer leur itinéraire résidentiel de façon simple, en louant leur premier logement à SAINT MAIXENT.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999



III - POPULATION ACTIVE

La population active est en forte augmentation entre 90 et 99. Ceci est dû en grande partie aux personnes arrivées sur la commune en âge de travailler.

Par contre, la part des actifs habitant et travaillant sur la commune a chuté de 45% à seulement 26%.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE DE LA COMMUNE

	Commune 1999		Commune 1990	
	POPULATION ACTIVE	243	47%	197
Population active ayant un emploi	217	89.3%	188	95.4%
Chômeurs	24	9.9%	9	4.5%
Actifs sur la commune	26%		44%	
ACTIFS HORS COMMUNE	74%		56%	

Source : INSEE

Cette chute du nombre d'actifs travaillant sur le territoire communal s'explique par le grand nombre d'agriculteurs communaux qui ont cessé leur activité entre 1990 et 1999. Par ailleurs, le nombre d'employés et d'ouvriers a considérablement augmenté entre 90 et 99. En effet le canton de SAINT GILLES de CROIX de VIE possède un très grand nombre d'entreprises artisanales : 750 entreprises artisanales pour 14 communes dont 4 grosses entreprises. une d'entre elles se situe sur la commune de SAINT MAIXENT : Samibois employant aujourd'hui 70 personnes. Les autres grosses entreprises se situent à SAINT HILAIRE, à SAINT GILLES ou à COMMEQUIERS avec Bénéteau et O'Hara, l'usine Petitgas sur la commune d'APREMONT et enfin l'usine Lapeyre à CHAIZE-GIRAUD.

Ces entreprises alimentent des pôles d'emplois, demandeurs d'une main-d'œuvre spécialisée ou non. Le tout s'accompagne d'un nombre important d'emplois de services engendrant des places d'employés. La plupart de ces sociétés ont été créées ou ont connu un fort essor économique depuis 1990.

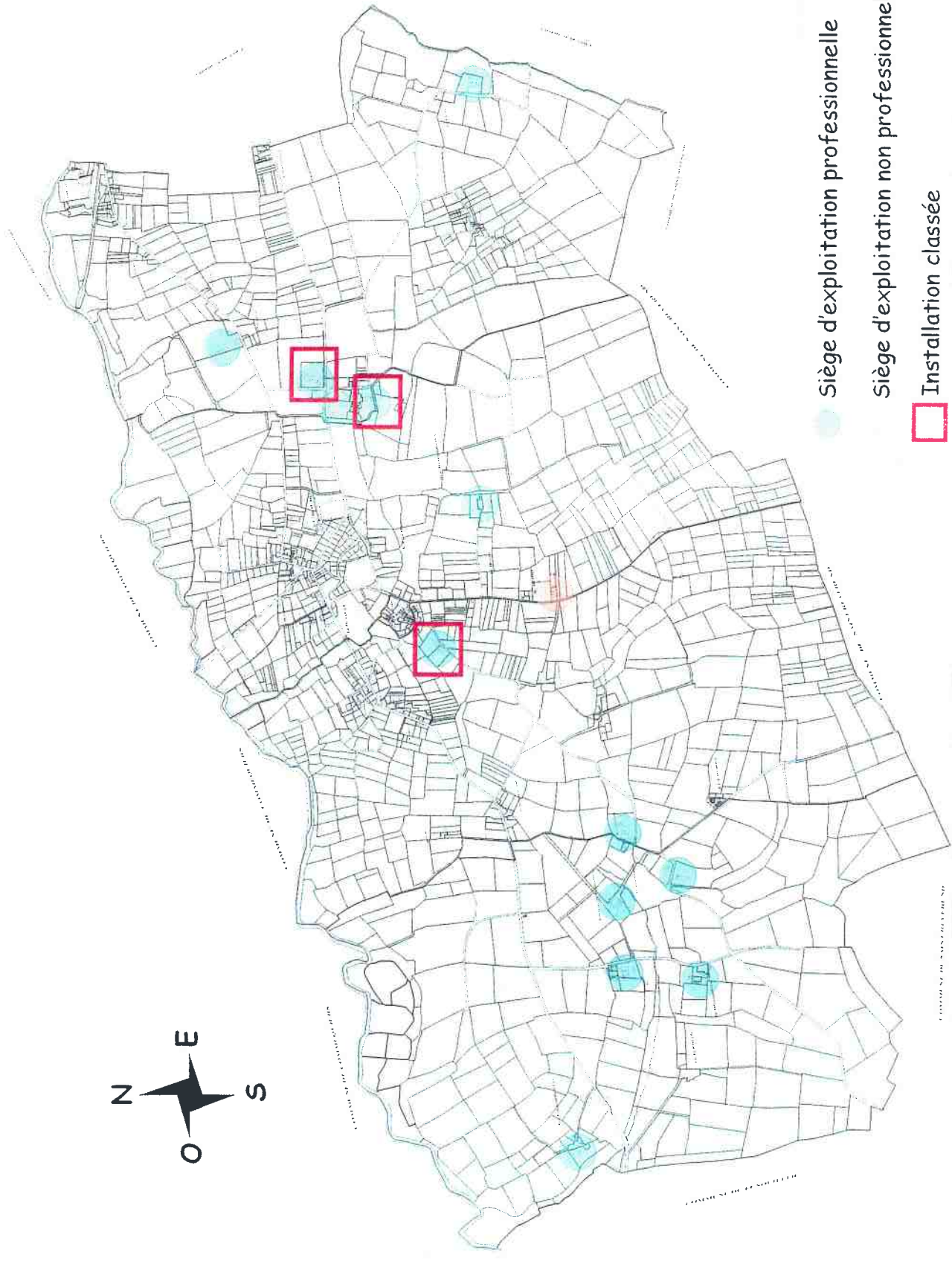
	1990		1999	
	Agriculteurs	18.3%	52	7%
Artisans/ commerçants/chefs d'entreprise	4.2%	12	7%	24
Cadre	1.4%	4	0%	0
Intermédiaire	11.2%	32	7%	24
Employés	15.5%	44	21.2%	72
Ouvriers	19.7%	56	27%	92
Retraités	29%	88	30%	104

Source : INSEE

La commune offre plusieurs emplois, soit dans des entreprises importantes, soit chez des artisans. SAINT MAIXENT SUR VIE comprend :

- 1 commerce multiple rural (bar, crêperie, supérette)
- 2 électriciens
- 2 maçons
- 1 menuiserie
- 1 commerçant ambulant (mercerie)
- 1 commerçant ambulant (torréfaction)
- 1 plombier
- 1 fabricant de chaussettes
- 1 coopérative agricole (CAVAC)
- 1 entrepreneur agricole
- 1 vente de matériel pour handicapés (Dolphitonic)

Carte de situation des exploitations agricoles de Saint-Maixent-sur-Vie.



IV - ANALYSE AGRICOLE

IV-1 EVOLUTION ET STATUT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les sièges d'exploitations sont situés sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont cependant plus présents au sud de la départementale 107. En grande majorité, les sites d'exploitations agricoles forment un hameau. Ces sites sont généralement les sièges d'exploitations agricoles, mis à part pour les sites de la grande Métairie et du Pay qui font partie de la même exploitation dont le siège est à la Grande Métairie.

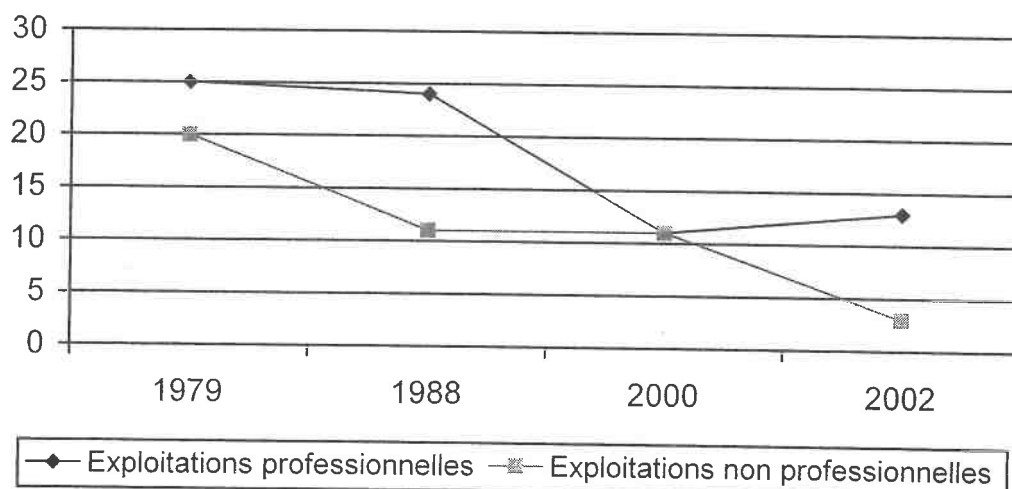
A - EVOLUTION

Le graphique suivant représente l'évolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles et non professionnelles depuis 1979.

Sont dites exploitations professionnelles, les exploitations ayant notamment 0,75 UTA (Unité de Travail Annuel) au minimum.

Les exploitations agricoles non professionnelles correspondent à des exploitations ayant moins de 0,75 UTA. Ce sont soit des agriculteurs à la retraite soit des salariés ayant une activité agricole annexe.

EVOLUTION DU NOMBRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE



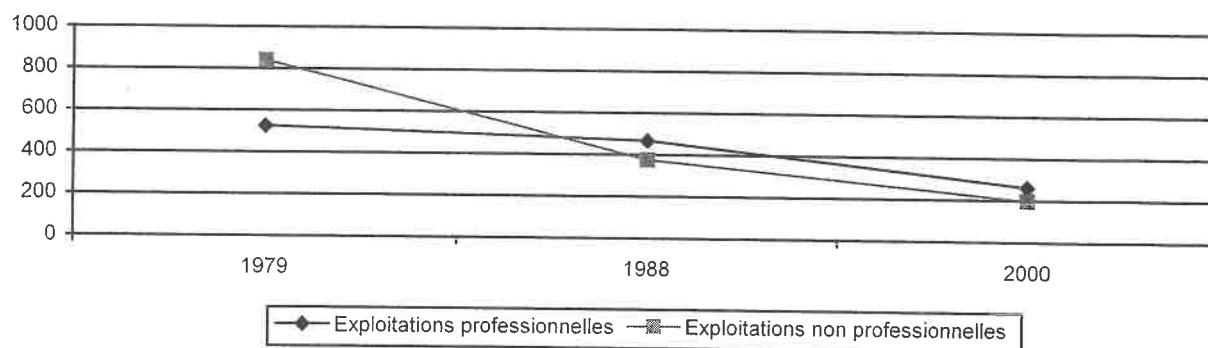
Source : RGA 2000 et Mairie 2002

Entre 1979 et 2000, la tendance est à la baisse du nombre des exploitations agricoles professionnelles ou non. Cependant, entre 1979 et 1988, le nombre des exploitations agricoles professionnelles était plus important que le nombre des exploitations non professionnelles. Par contre l'année 2000 voit le nombre des exploitations professionnelles égal au nombre des exploitations non professionnelles. Cela s'explique notamment par le départ en préretraite vers les années 90 de nombreux exploitants.

Depuis l'année 2000, le nombre des exploitations professionnelles a tendance à augmenter mais cela reste à confirmer dans le temps. Sur la même période, les exploitations non professionnelles diminuent du fait de la cessation d'activité non rentable ou pour des fins de carrière.

La tendance à la baisse du nombre d'exploitations agricoles ne touche pas uniquement la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE mais également le canton de SAINT GILLES CROIX DE VIE dont fait partie la commune.

EVOLUTION DU NOMBRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LE CANTON



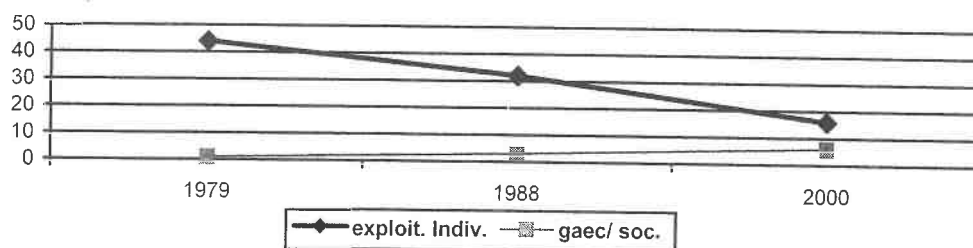
B- STATUT DES EXPLOITATIONS

Le statut d'exploitation individuelle comprend les exploitations individuelles professionnelles et non professionnelles. La courbe des GAEC et Sociétés représente uniquement des exploitations professionnelles.

Deux exploitations agricoles sont référencées en Installations Classées. Il s'agit du GAEC de « l'Horizon » dont l'outil de production est aux normes européennes pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que le GAEC « Le Grand Domaine », lui aussi aux normes.

Le reste des sièges d'exploitations agricoles professionnelles est pour le moment partiellement ou pas encore aux normes, mais dans les 5 à 10 ans qui viennent, l'ensemble des sièges d'exploitation devrait être en Installation Classée et conforme à la réglementation.

EVOLUTION DU STATUT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE



Source RGA - *SAU = Surface Agricole Utilisée

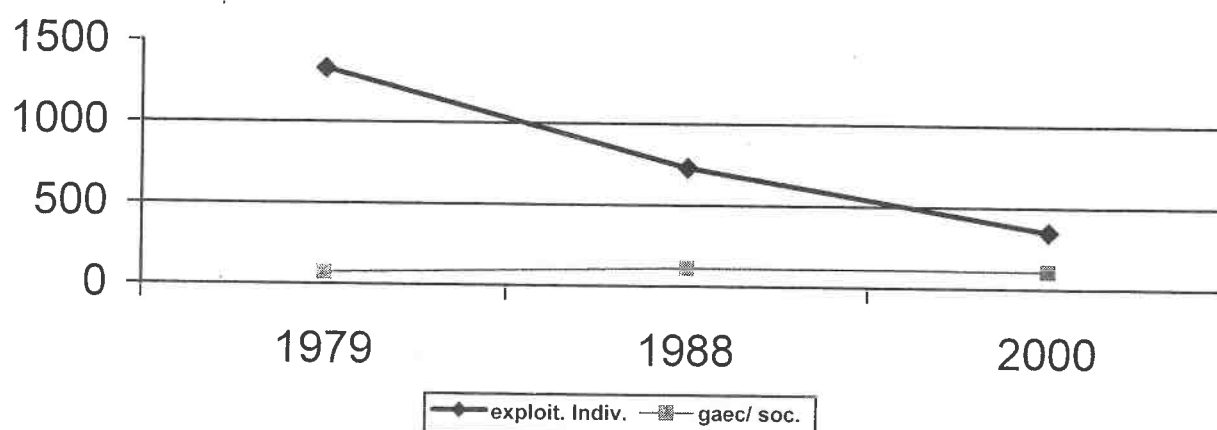
La baisse du nombre d'exploitations agricoles constatée au paragraphe précédent apporte les explications nécessaires pour analyser la baisse du nombre des exploitations individuelles et l'augmentation du nombre d'entreprises agricoles en GAEC et Sociétés.

Les successions des départs à la retraite et préretraite à partir des années 90 n'ont pas été réalisées d'où une baisse du nombre des exploitations agricoles individuelles.

A l'inverse, certaines exploitations agricoles se sont étoffées en reprenant les terres et quotas laitiers des exploitations sans successeurs. Certaines se sont montées en GAEC et comptent parfois plusieurs ateliers de productions.

La tendance à la baisse sur le canton est la même que pour la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE, du moins pour les exploitations individuelles. En revanche, la tendance à l'installation de GAEC et Sociétés sur le Canton est en stagnation, à la différence de la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE qui voit toujours une augmentation de la proportion de GAEC et Sociétés sur son territoire.

EVOLUTION DU STATUT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LE CANTON

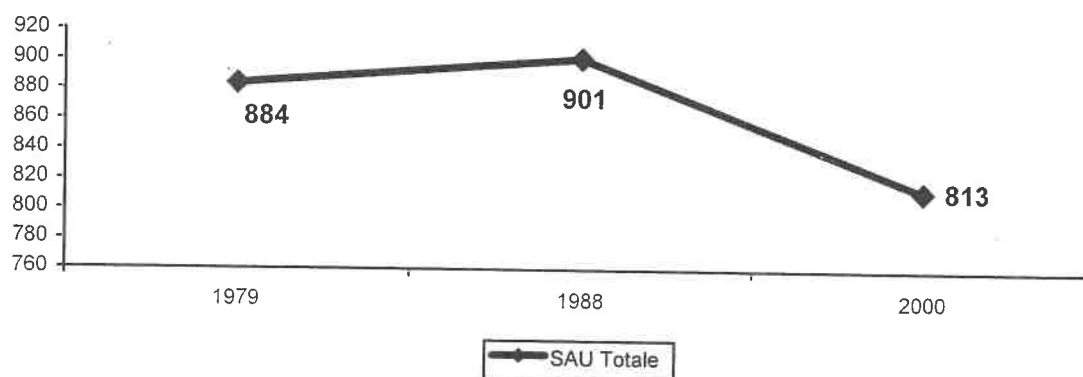


IV - 2 – LES SURFACES

A - EVOLUTION DE LA SAU DES EXPLOITATIONS DE LA COMMUNE

La Surface Agricole Utilisée* totale présentée dans le tableau suivant correspond aux surfaces totales exploitées par les exploitations de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE, sur le territoire communal et à l'extérieur de la commune.

Evolution de la SAU* totale communale en ha

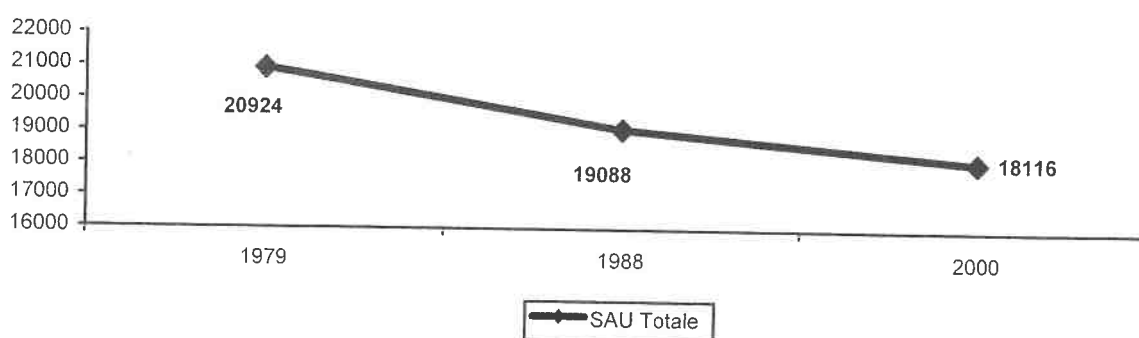


Source : RGA 2000 - *SAU = Surface Agricole Utilisée

De 1979 à 1988, la SAU a augmenté car les agriculteurs de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE ont exploité des terres à l'extérieur du territoire communal. Une baisse est à constater entre 1988 et 2000. Actuellement, la SAU est sensiblement au même niveau que l'année 1988.

L'évolution de la SAU sur le canton diffère de celle de la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE. La baisse est constante. Ceci s'explique notamment par de nombreuses communes ayant une perte importante d'exploitations agricoles sans repreneurs des terres. De plus, le canton compte plusieurs communes littorales, la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation, diminue la surface exploitable par les agriculteurs.

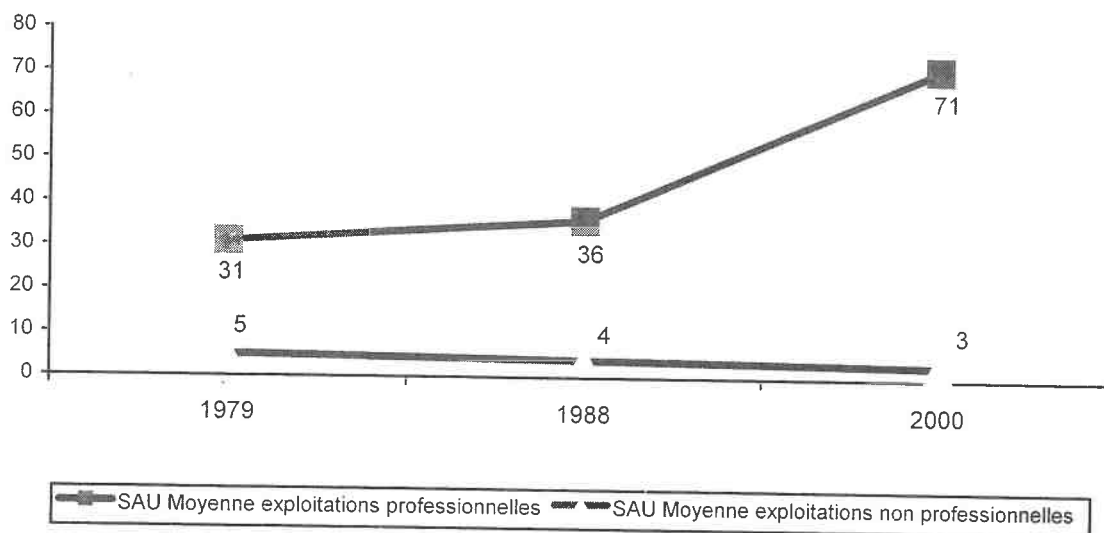
EVOLUTION DE LA SAU* TOTALE COMMUNALE EN HA SUR LE CANTON



B - EVOLUTION DE LA SAU MOYENNE PAR EXPLOITATION SUR LA COMMUNE

La SAU* moyenne par exploitation correspond à la surface exploitée par les exploitations agricoles. Il différencie les exploitations professionnelles des exploitations non professionnelles.

EVOLUTION DES SURFACES MOYENNES PAR TYPE D'EXPLOITATION EN HA

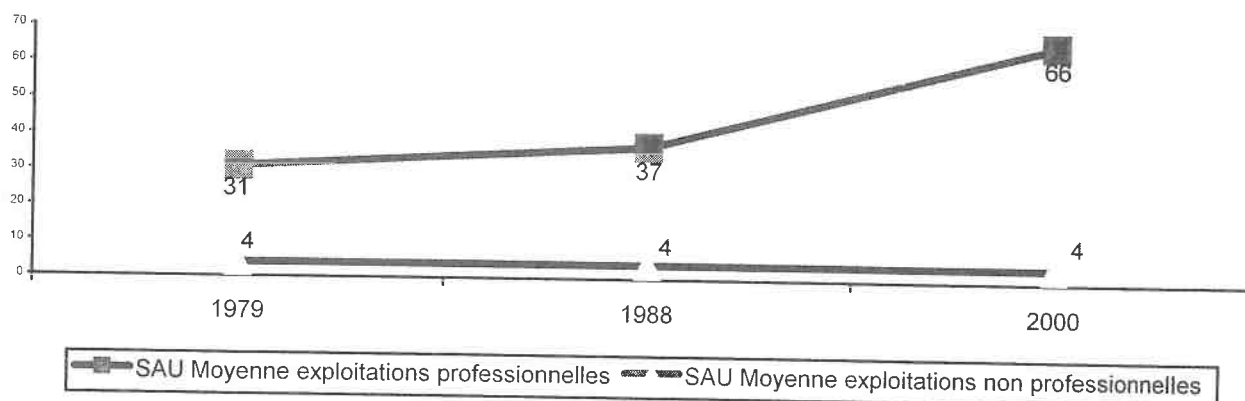


Source : RGA 2000

Entre 1979 et 2000, la surface moyenne des exploitations agricoles professionnelles a toujours augmenté, avec une forte hausse à partir de 1988. Cette tendance se retrouve sur la courbe du Canton ci-dessous. Ce phénomène est dû au changement de fonctions et de statut des exploitations. En effet, il faut mettre en relation la cessation d'activité individuelle sans reprise de l'exploitation, avec la reprise des terres pour l'acquisition de quotas laitiers supplémentaires afin d'étoffer les volumes des exploitations restantes ou donner la possibilité à un jeune de s'installer.

Aucun remembrement n'a été effectué sur le territoire communal. Toutefois des espaces agricoles ont un maillage bocager plus lâche, ceci étant dû à un arasement de haies par les agriculteurs afin d'adapter la taille des parcelles à l'évolution des machines agricoles.

EVOLUTION DES SURFACES MOYENNES PAR TYPE D'EXPLOITATION EN HA SUR LA CANTON



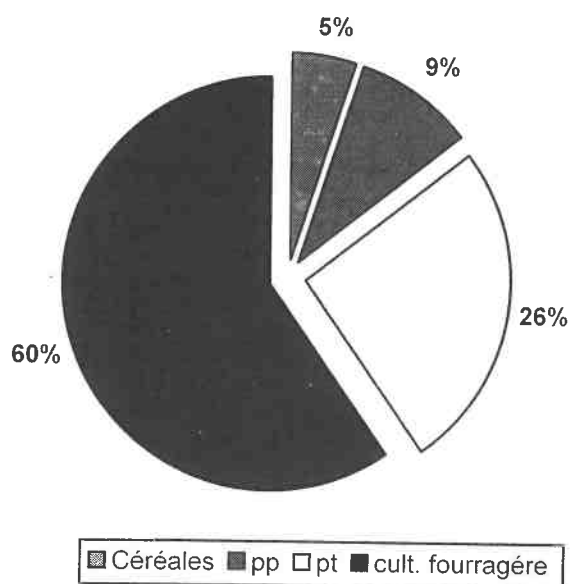
IV - 3 LES PRODUCTIONS AGRICOLES

A - LES PRODUCTIONS VEGETALES

D'une manière générale, le Nord de la Vendée est caractérisé par la prédominance des ateliers hors sol, surtout en production avicole. Toutefois la commune de SAINT- MAIXENT-SUR-VIE constitue une exception puisque les exploitations agricoles ont pour productions principales la polyculture élevage, avec pour certaines des ateliers hors sol.

UTILISATION DU SOL EN 2000 PAR LES PRODUCTIONS PRINCIPALES

Source RGA - pp : prairie permanente - pt : prairie temporaire



Il peut être constaté que les cultures fourragères sont les plus importantes avec 60% de la totalité des cultures. Il faut rajouter à cela les prairies temporaires et permanentes. Ceci prouve en partie la vocation de polyculture élevage des exploitations de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE.

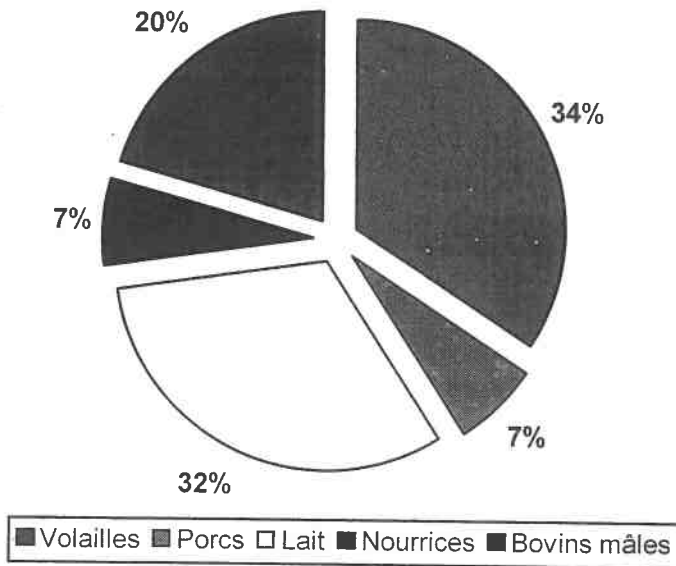
Dans l'ensemble, les productions végétales sont autoconsommées par les ateliers de production animale.

Il y a peu de prairie permanente car le climat étant séchant, les terres sont très souvent inexploitable pour le pâturage.

B - LES PRODUCTIONS ANIMALES

Le graphique ci-dessous présente la part des ateliers de productions animales dans l'économie agricole de la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE.

LES PRODUCTIONS ANIMALES MAJORITAIRES Source RGA

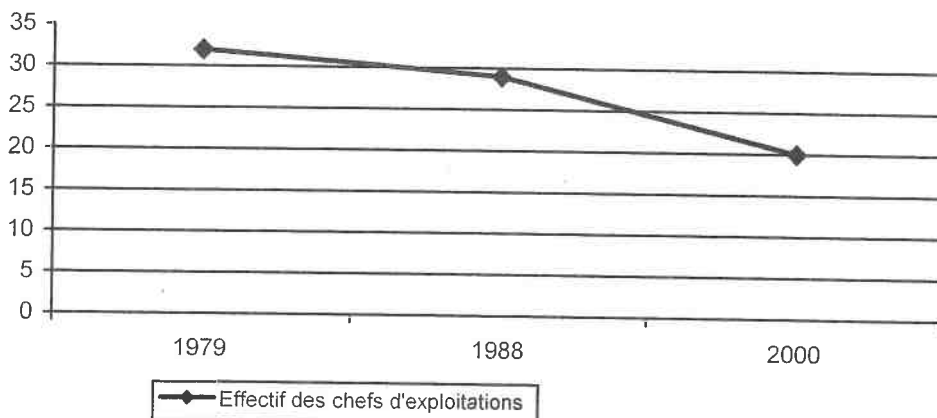


Comme il a été vu au paragraphe 2-1, les exploitations de la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE sont plutôt des exploitations de polycultures élevages. La proportion des productions de lait, nourrices, viande mâle montre bien la dominance de l'élevage bovin. Les ateliers de production avicole représentent un tiers de la production animale communale. Ceci s'explique par l'évolution des exploitations agricoles. En effet, la production bovine est souvent principale, avec un atelier de production avicole développé pour diversifier les rentrées de trésorerie.

IV - 4 POPULATION AGRICOLE ACTIVE

Les valeurs utilisées pour réaliser la courbe ci-dessous représentent les effectifs des chefs d'exploitations et co-exploitants en UTA (1 UTA = une unité de travail annuel équivalent un plein temps).

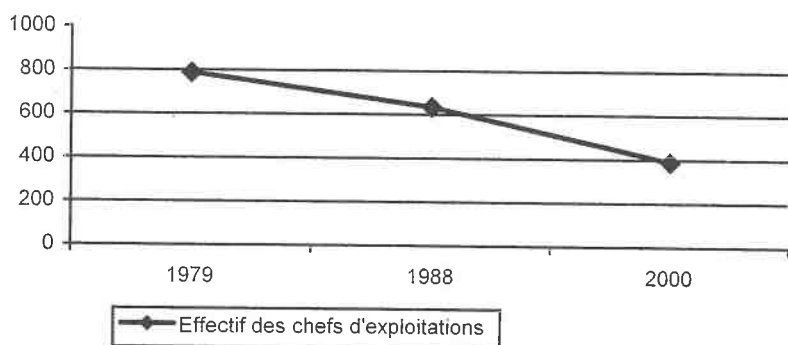
EFFECTIF DES CHEFS D'EXPLOITATIONS ET CO-EXPLOITANTS A TEMPS COMPLET EN UTA*



La baisse du nombre des chefs d'exploitation et co-exploitants est à mettre en relation avec la baisse du nombre des sièges d'exploitations.

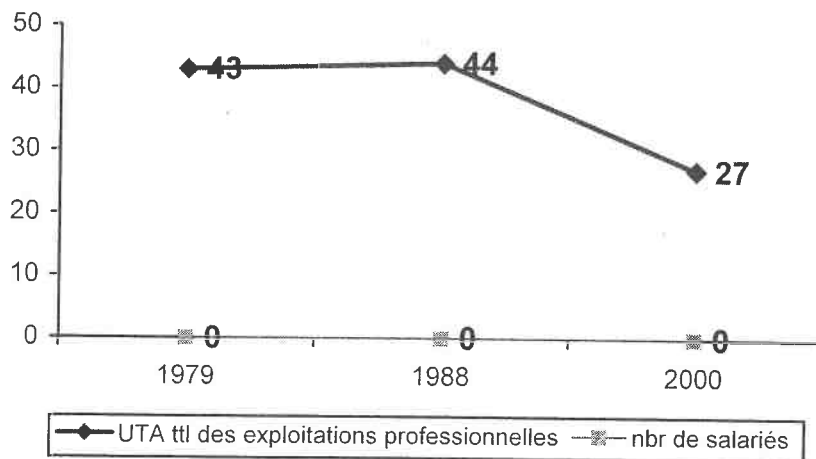
Sur le canton la tendance est la même.

EVOLUTION DE L'EFFECTIF DES CHEFS D'EXPLOITATIONS ET CO-EXPLOITANTS A TEMPS COMPLET EN UTA* SUR LE CANTON



Le graphique suivant représente l'évolution du nombre d'actifs liés directement à l'activité agricole, c'est-à-dire les exploitants, les co-exploitants, les aides familiaux, les salariés agricoles.

EVOLUTION DES ACTIFS AGRICOLES



Source RGA

Les exploitations de la commune ne comptent aucun salariés. La population agricole active est donc représentée par le nombre des exploitants, co-exploitants.

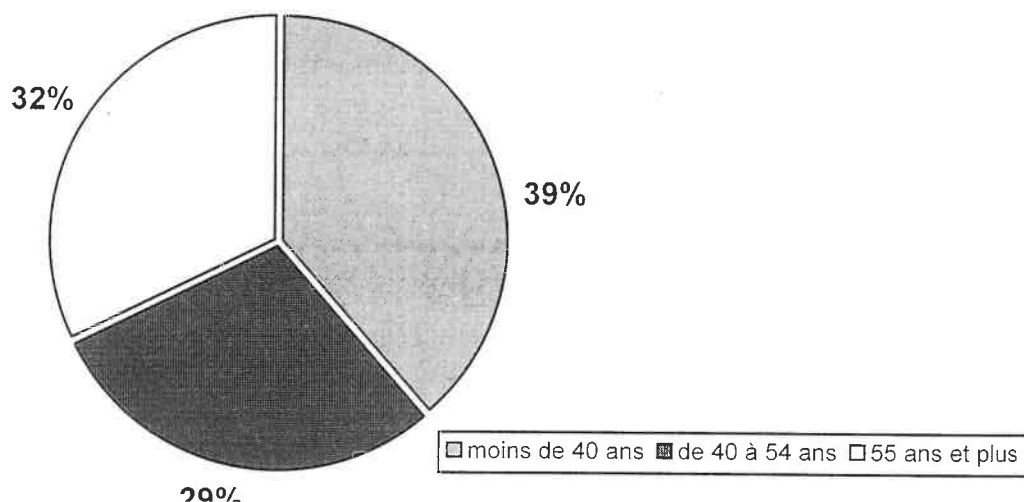
La baisse depuis 1988 du nombre des actifs agricoles est comparable à celle du Canton.

Cette évolution correspond en grande majorité à la baisse du nombre des exploitations individuelles.

IV-5 – EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE DE LA POPULATION AGRICOLE

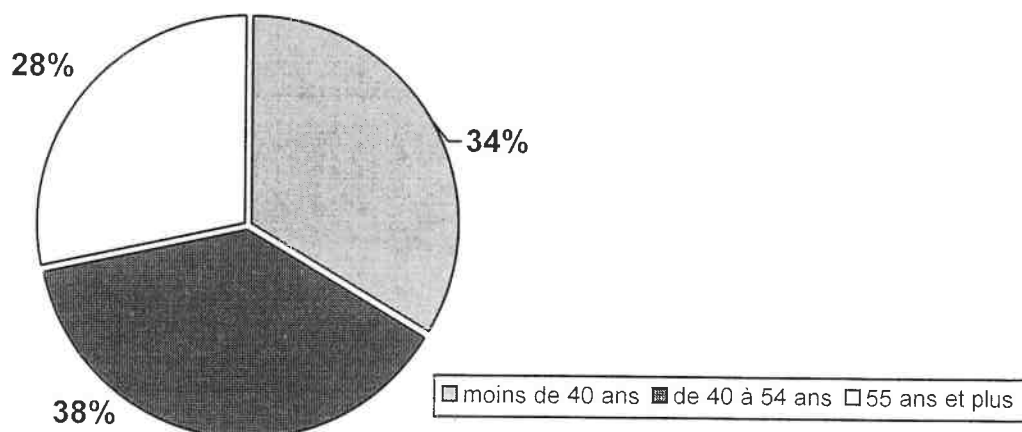
Les trois tranches d'âge retenues lors du recensement agricole sont larges. Elles donnent une approche générale de l'âge des exploitants sur la commune et sur le canton.

AGE DES EXPLOITANTS ET CO-EXPLOITANTS EN 2000

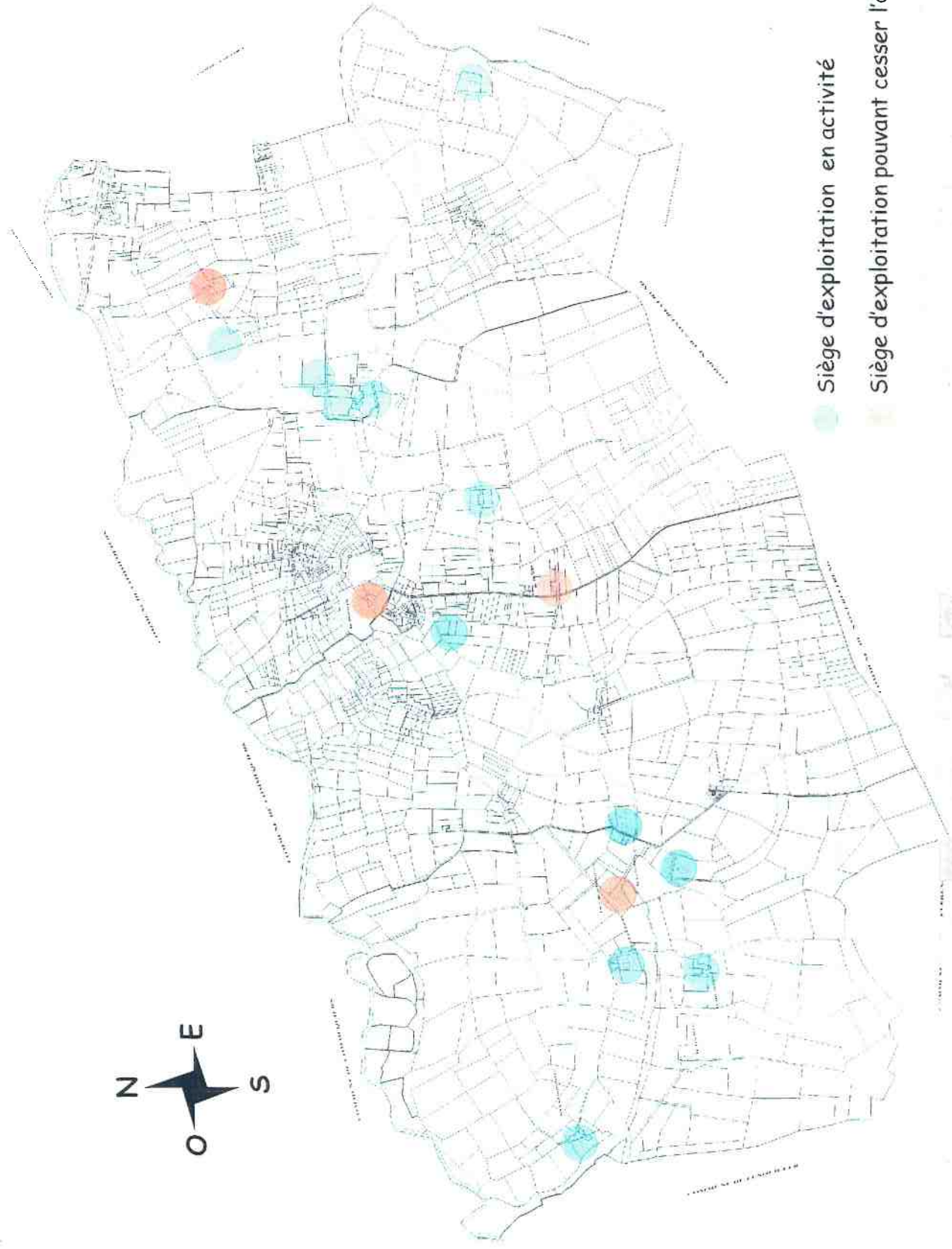


Sur la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE la répartition de la population agricole par tranche d'âge est de un tiers pour chaque tranche. Comparée à la répartition des tranches d'âge sur le canton (ci-dessous), la commune de SAINT-MAIXENT-SUR-VIE a une population agricole plus jeune que sur le canton. Parallèlement, le nombre des GAEC et Sociétés est en augmentation ce qui prouve que l'activité agricole sur la commune est dynamique et en développement.

AGE DES EXPLOITANTS ET CO-EXPLOITANTS EN 2000 SUR LE CANTON



Carte de l'état d'activité des exploitations agricoles de Saint-Maixent-sur-Vie en 2007



IV - 6 - L'AVENIR DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE DANS LES 10 ANS

La disparition des sièges d'exploitations n'est qu'une supposition. En effet, certaines reprises ne sont pas assurées pour le moment, mais cela peut changer dans les années à venir.

De plus, trois des quatre exploitations identifiées sur la carte de la page 35 sont des exploitations non professionnelles dirigées par des personnes âgées de plus de 60 ans, déjà à la retraite. Il n'est donc pas évident de dater l'arrêt définitif de ces exploitations agricoles.

Toutefois, jusqu'à aujourd'hui la majorité des sièges d'exploitation agricole a été reprise pour en faire des habitations, des commerces ou de l'artisanat, et l'ensemble des terres est exploité par d'autres agriculteurs.

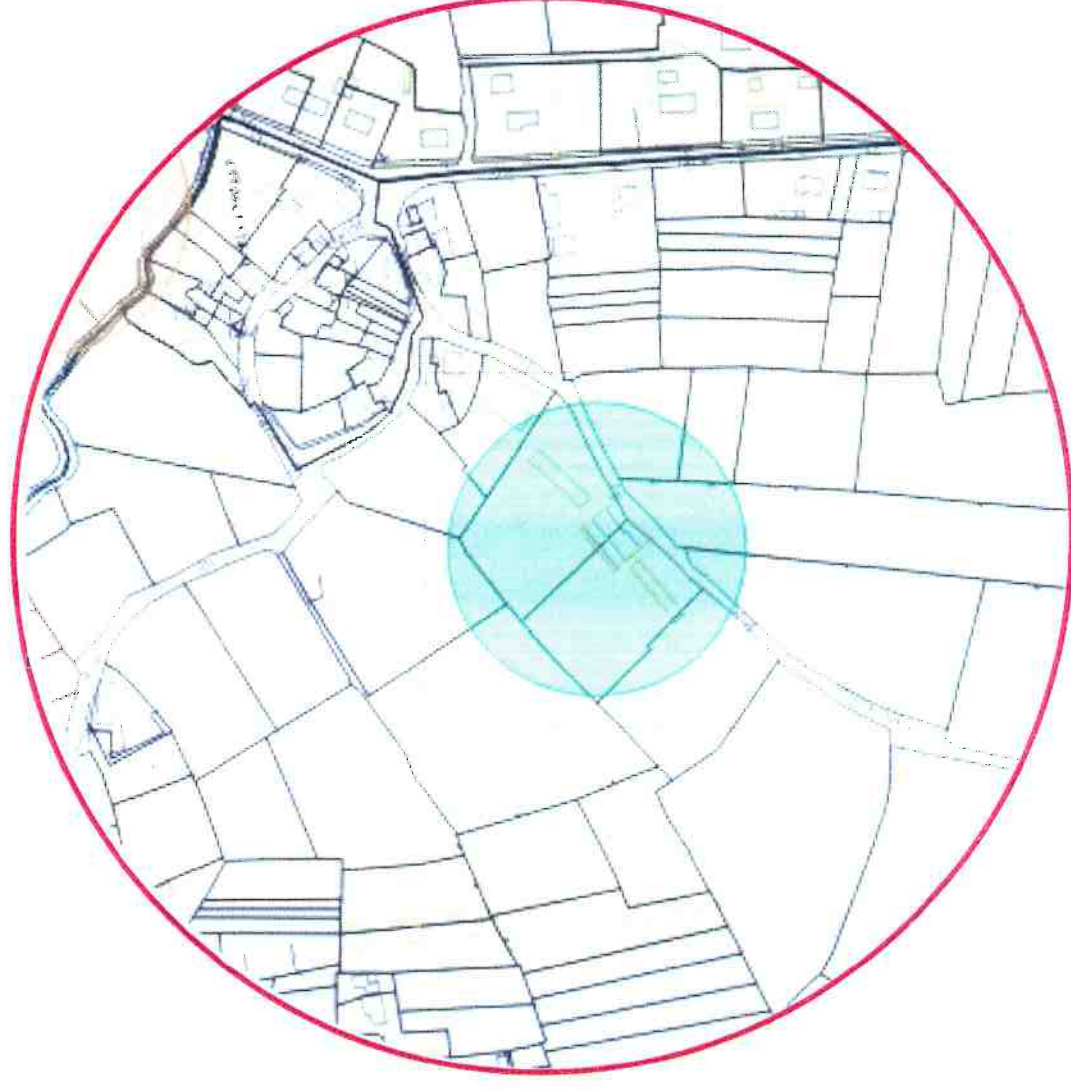
Dans ce contexte agricole local, les villages sont souvent constitués du seul siège d'exploitation, il n'y a donc pas d'intérêt et de possibilité de développer l'urbanisation dans les hameaux.

Il est à noter qu'une exploitation agricole pourrait être amenée à freiner le développement de l'urbanisme au Sud du bourg. (Voir zoom page suivante)

Le village de Dolbeau est le seul village n'accueillant pas de sièges d'exploitations agricoles et pouvant développer de l'urbanisation.

Zoom du plan de situation générale des exploitations agricoles

Commune de Saint Maixent sur Vie



GAEC le Grand Domaine site du PAY

(1 autre site sur la commune)

- Exploitation professionnelle
 - installation classée
- Productions Lait-Viande-Porc
- Moyenne d'âge 38 ans - 4 associés
- Pas de cessation d'activités dans les 5 à 10 ans

EQUIPEMENTS ET INTERCOMMUNALITE

I – STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de SAINT-MAIXENT SUR VIE est membre de plusieurs structures intercommunales. Il s'agit de :

- Syndicat Mixte Mer et Vie du Canton de SAINT GILLES CROIX DE VIE
- Communauté de Communes ATLANTICA
- Syndicat Mixte des Marais de la Vie , du Ligneron et du Jaunay

II – SERVICES A LA POPULATION

Le bourg de la commune accueille un certain nombre de services à la population.

Service de proximité

- Taxi du Val de Vie pour les adultes des communes de COMMEQUIERS , NOTRE DAME DE RIEZ et SAINT MAIXENT SUR VIE, transport à la demande subventionné par le Conseil Général et les communes
- Service de transport de cars pour les scolaires en direction de SAINT GILLES CROIX DE VIE et de CHALLANS.

Services scolaires et sportifs

- Une école primaire de 3 classes, chaque classe regroupant 3 niveaux scolaires différents : des investissements récents ont permis de l'ouverture d'une salle de sommeil et d'une cantine. Cependant le maintien de ces structures nécessite un renouvellement des élèves permanents, facteur conditionné par l'arrivée de nouveaux ménages.
- Un terrain de sports doté de vestiaires. Celui-ci est bordé de terrains libres de constructions que la commune souhaite voir maintenus en zone non constructible afin de permettre l'éventuelle extension des équipements sportifs.

Répurgation

Le ramassage des ordures ménagères et des encombrants est effectué par la Communauté de Communes au porte à porte.

Les verres doivent être déposés dans des containers.

Une déchetterie est mise en service sur le site de Dolbeau sur la commune de COËX.

Le Syndicat Mixte « Mer et Vie » regroupant les 14 communes du canton, a décidé de mener une opération expérimentale de compostage individuel des déchets bio-

Figure 9: Zones d'urbanisation future et réseau d'assainissement collectif



dégradables contenus dans les ordures ménagères ainsi que des petits déchets de jardin sur les communes de SAINT MAIXENT et de SAINT REVEREND. Les composteurs furent distribués en juillet et août- 2002 aux familles intéressées.

III – RESEAUX

L'ensemble des constructions du bourg et de Dolbeau sont desservies par les réseaux d'eau potable, d'électricité.

La carte ci-joint figure le réseau d'assainissement collectif existant et les extensions projetées au niveau du bourg. Ces extensions seront complétées vers l'ouest afin de desservir les nouveaux terrains compris dans la zone constructible. Ces nouveaux raccordements évacueront gravitairement leurs eaux vers la station d'épuration.

Une étude d'assainissement menée simultanément, projette une extension de la station d'épuration qui souffre de problème de surcharge. Cette extension se fera en continuité des terrains actuellement occupés.

Le village de Dolbeau est à cheval sur la commune de SAINT MAIXENT et COËX. Afin de résoudre la question de l'assainissement de ce secteur, les deux communes ont opté pour la réalisation d'un assainissement semi-collectif. S'y raccordent l'ensemble des constructions du secteur afin d'évacuer leurs eaux vers une lagune située entre la Vie et les habitations côté SAINT MAIXENT SUR VIE.

IV – CONTRAINTES JURIDIQUES ET SERVITUDES

IV – 1 MONUMENT ET PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le bourg de SAINT MAIXENT sur Vie possède un monument historique classé depuis le 8 juillet 1926. Il s'agit d'une pierre de criée de l'ancienne église, appelée mégalithe à cupules. Il fait partie de l'architecture funéraire ou commémorative ou votive. Propriété de la commune, il se situe au cœur du bourg, près de l'église.

En conséquence, en application de la loi du 31 décembre 1913 relative aux Monuments Historiques, un périmètre de 500 mètres est dressé au titre de la protection des abords de cet édifice.

Par ailleurs, la commune possède plusieurs sites archéologiques décrits et localisés sur les documents ci-joints, transmis par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de Loire. Ces sites, comme toute découverte fortuite, sont réglementés par la législation en vigueur relative à l'archéologie préventive (loi 2001-44 du 17 janvier 2003 et suivantes).

Service régional de l'archéologie des Pays-de-la-Loire, liste des entités archéologiques de la commune de : SAINT-MAIXENT-SUR-VIE

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Chronologie et vestiges	Coordonnées Lambert	Cadastré et protection MH	Code de l'EA
85 239 0001	85239001AP	LA PIERRE DE LA CRIEE / LA BOURIE / LA BOURIE	(Epoque indéterminée) polissoir fixe	X=282162 Y=2201154		7452
85 239 0005	85239002AH	EGLISE / SAINT-MAIXENT-SUR-VIE	(Moyen-âge classique) église	X=282410 Y=2201825	1981 . A.2.657;	150
85 239 0002	85239002AP	PIROGUE / * PRES DU PONT DE CHEMIN DE FER *	(Epoque indéterminée) pirogue monoxyle	X=282162 Y=2201154		11032
85 239 0003	85239003AH	LA FORET (1) / LA FORET / LA GRANDE METAIRIE	(Epoque indéterminée) chemin	X=283214 Y=2200643	1981 . A.256;A.257;A.422;A.429;A.430;A.433;	10121
85 239 0004	85239004AH	LA FORET (2) / LA FORET / TENNEMENT DES ACHATS	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire emboîté(e)	X=283961 Y=2200819	1981 . A.1.175;	10122

Carte de répartition des Entités de la commune de Saint-Maixent-sur-vie (85)



▲ Entité archéologique (site et indice de site)
 ▨ Zone archéologique
 - - - Limite communale



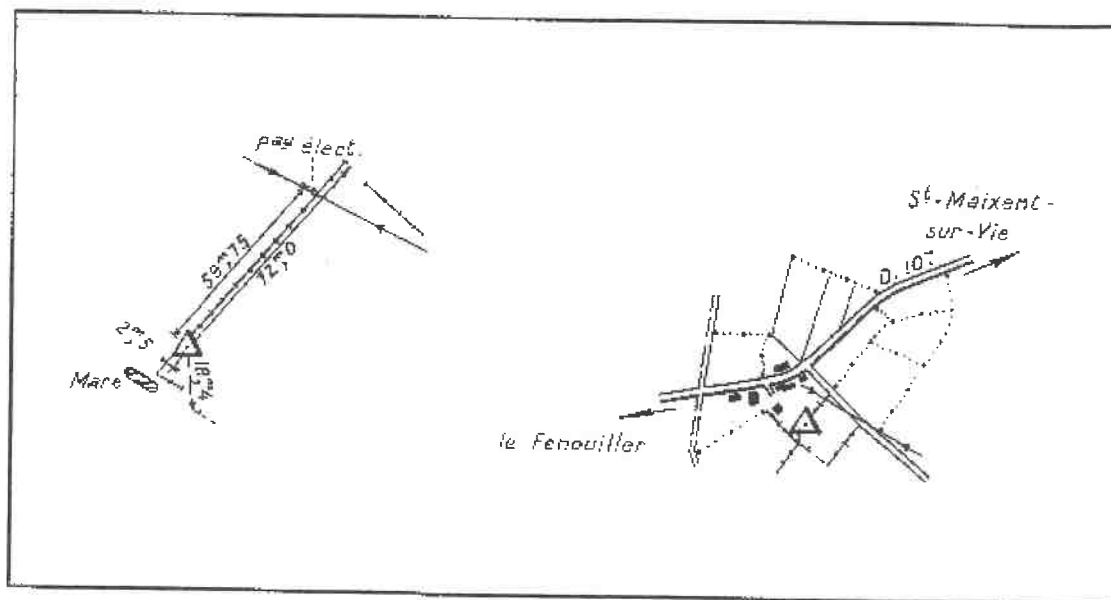
Calculé carte archéologique des Pays-de-la-Loire
 Base de données PATRIARCHE
 © IGN - Paris - 2001 - Licence n° 9136
 Edition du : 01.12.2003

IV – 2 SERVITUDES

L'assainissement collectif de la commune de SAINT MAIXENT se déverse au niveau de la station d'épuration par lagunage située entre le village des Arguillers et le centre bourg, le long du ruisseau de la Renaudière. La station génère actuellement un périmètre non aedificandis de 100 mètres. L'augmentation de la capacité de cet ouvrage nécessite un déplacement des bassins vers le nord. Ainsi le périmètre de 100 mètres se retrouvera-t-il reporté d'autant, libérant alors quelques terrains de cette servitude.

Le territoire communal compte une borne géodésique le long de la RD 117.

CARTE TRANSMISE PAR LES SERVICES DE L'IGN.



Page 1/1

22 10 2003

© IGN Paris 2003

Les différents repères matérialisant ce point devront faire l'objet d'une attention particulière lors de travaux éventuels, afin d'éviter toutes détériorations ou destructions.

IV – 3 LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE

Cette ZAD a été créée pour permettre à la commune de réaliser des installations de loisirs en continuité directe de la Vie. Son périmètre tombera le 27 mai 2005.

LE PROJET COMMUNAL

I – PRINCIPES GENERAUX

D'une manière générale, les grands principes d'une carte communale sont :

- la préservation du caractère groupé du centre de vie
- la protection de l'identité des villages
- la préservation des paysages et les terres agricoles
- l'organisation du pôle d'urbanisation existant et de ces équipements
- le respect de l'architecture traditionnelle.

La commune de SAINT MAIXENT SUR VIE souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance de la construction d'une dizaine de logements par an. Compte tenu des enjeux pastoraux, agricoles, du paysage caractéristique de la commune, des équipements communaux, diverses unités de développement ont été retenues au niveau du bourg et à proximité de la limite communale sud est.

II – PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Grâce à la proximité des pôles d'emplois de CHALLANS et SAINT GILLES CROIX DE VIE, la commune de SAINT MAIXENT SUR VIE est une commune à fort caractère rural. Depuis ces dernières années, elle connaît une certaine dynamique démographique illustrée par l'ouverture d'une classe et les travaux d'extension de l'école. La configuration du territoire, la qualité de vie et la présence de quelques services tant privés que publics offrent à ses habitants un cadre de vie privilégié. L'augmentation de la population depuis le dernier recensement (+8.7%) témoigne de l'attrait du territoire. Les demandes de permis de construire sont en grande majorité demandées par des personnes des communes environnantes ou de SAINT-GILLES CROIX DE VIE ou SAINT HILAIRE. Ce sont des actifs qui cherchent à se loger à proximité de leur bassin d'emploi : ceci explique le faible nombre de demandeurs d'emplois sur la commune.

SAINT MAIXENT est à la fois une commune familiale où les jeunes restent et s'installent et une commune attrayante par le prix du foncier qui est beaucoup moins important que dans les communes du littoral. Elle est donc le lieu idéal pour l'installation de jeunes ménages, lieu offrant un cadre de vie agréable et tranquille, une situation géographique intéressante et un tissu associatif dynamique.

SAINT MAIXENT veut continuer à accueillir de nouveaux habitants afin de conforter le nombre de jeunes ménages avec enfants. Ceci doit permettre de maintenir les équipements existants sans avoir besoin d'en construire de nouveaux.

En effet, la mairie a largement investi dans une cantine scolaire et une salle de sommeil. Elle souhaiterait voir vivre cet équipement pendant au moins une dizaine d'années. Pour assurer le maintien des 3 classes de l'école, la commune a besoin de connaître 10 naissances par an. Ceci explique la nécessaire capacité d'accueil de la commune.

SAINT MAIXENT souhaite donc poursuivre l'évolution connue ces dernières années. Elle désire rester une commune résidentielle tranquille et de qualité, offrant des activités artisanales et agricoles.

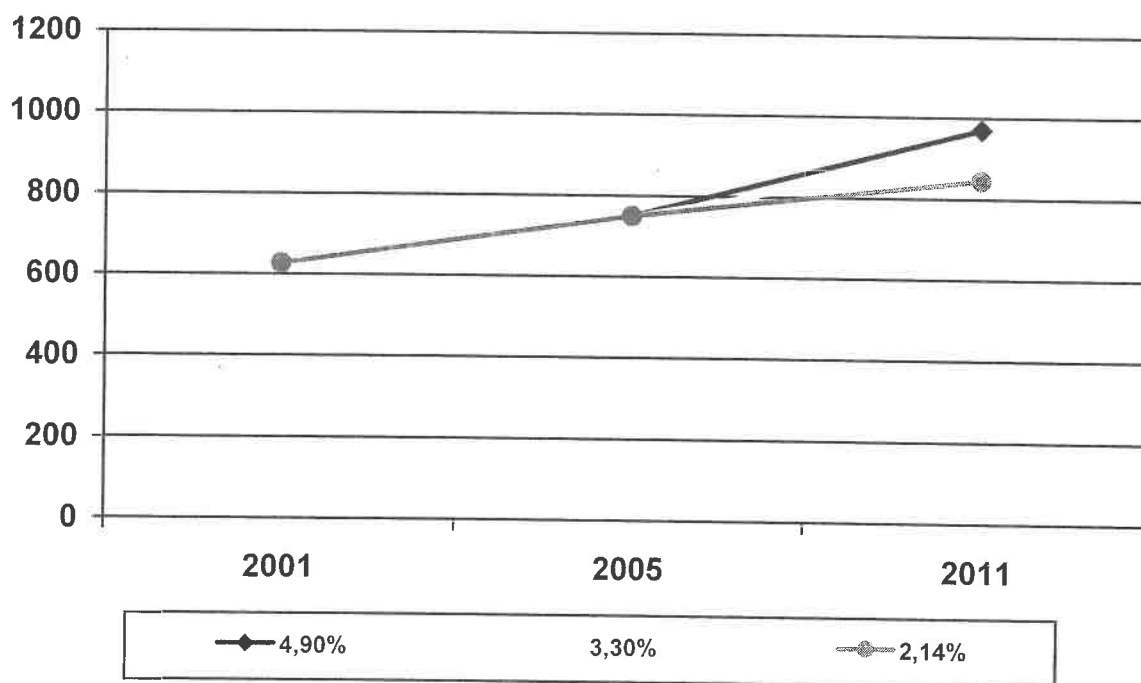
II.2 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le présent paragraphe donne une estimation de l'évolution communale possible. Les données suivantes sont indicatives et fournissent un ordre d'idée sur les évolutions possibles de la constructibilité.

Depuis 2001, la population communale a continué d'augmenter au même rythme que précédemment.. C'est pourquoi l'estimation se fait en deux temps : une progression de 4.9% par jusqu'en 2005 puis 3 hypothèses de progression jusqu'en 2011.

- option haute = +4.9% d'évolution par an (la moitié du taux d'évolution de la période intercensitaire 1999/2001).
- option moyenne = +3.3% d'évolution par an.
- option basse = +2.14% d'évolution par an (taux d'évolution de la période intercensitaire 1975/1982).

EVOLUTION DE POPULATION POSSIBLE



Au regard des scénarios envisageables pour les 10 ans à venir et compte tenu du contexte démographique actuel et pressenti, mais aussi en fonction des choix communaux, il semble raisonnable de pencher pour une tendance d'évolution moyenne annuelle de 4.9%. En effet, SAINT MAIXENT SUR VIE est une commune qui connaît une forte évolution démographique depuis 1999. Or, les investissements communaux en équipement d'assainissement collectif et le maintien des équipements scolaires nécessitent de continuer à attirer des habitants en proposant des terrains à bâtir, surtout si elle poursuit son offre en possibilités d'accès à la propriété et vu le contexte économique actuel et à venir.

Population en 2001	Taux d'évolution en 2001-05	Population en 2005	Taux d'évolution en 2005-11	Nombre de personnes supplémentaires	Population en 2011
627	4.9%	750	4.9% (01-05)	220	970
627	4.9%	750	3.30%	148	898
627	4.9%	750	2.14%(75-82)	96	846

L'évolution envisagée, permet d'estimer la population sur les 10 ans à venir. Cette évolution reste raisonnable, un peu plus d'une vingtaine de personnes supplémentaires par an. Elle prend en compte les départs et les arrivées de population. Les caractéristiques de la population nouvelle seront liées aux caractéristiques de l'offre future en logements (locatifs privés, communaux ou sociaux, logements en vente) et de l'offre foncière future (surface, localisation, coût).

Population en 2005	Taux d'évolution	Nbr logements en 2005 (2.47)	Nbr logements en 2011 (2.24)	Logements supplémentaires
750	4.9% (01-05)	303	433	130
750	3.30%	303	400	97
750	2.14%(75-82)	303	378	75

Les effets du développement de la population des ménages sur les besoins en logements peuvent être estimés à environ 10 logements neufs par an. Ce chiffre semble raisonnable en comparaison du nombre de permis de construire pour logement neuf par an sur la commune ces dernières années : 10 PC en moyenne/an depuis 10 ans ; 15 PC en moyenne/an depuis 5 ans. Notons que l'accueil de population ne peut se faire que par la construction neuve et non par la reconquête des logements vacants puisqu'ils sont quasi inexistantes sur le territoire (9 logements en 1999 souvent proche de la ruine).

Ce calcul prend en considération l'évolution de la population des ménages, le desserrement de la population (diminution de la taille des ménages) et les besoins liés au

renouvellement du parc de logements existants (compensation des logements qui vont disparaître). Il s'appuie aussi sur l'évolution de la demande de permis de construire depuis ces dernières années.

Les hypothèses de calcul d'estimation des besoins en terrains constructibles sont basées sur les tendances constatées sur la commune ces dernières années (relevé des permis de construire).

La moyenne pondérée de la surface consommée dans le secteur urbanisé est donc de 1560 m² (1200m² de terrain + 30% d'espaces communs pour voirie, espaces piétons et espaces verts).

Le tableau suivant donne une indication des surfaces nécessaires pour accueillir les évolutions démographiques prévisibles.

Taux d'évolution	Logements supplémentaires entre 2005-11	Surfaces nécessaires
4.9% (01-05)	130	20ha
3.30%	97	15ha
2.14%(75-82)	73	11ha50

Le projet de carte communale dont le périmètre couvre l'ensemble du territoire communal, permet de dégager environ 24 ha de terrains constructibles au niveau du centre bourg, y compris les quelques 8 lots potentiels compris sur des terrains non construits au cœur du bourg. L'estimation du nombre de lots créée peut s'estimer de deux manières :

- mathématiquement : 24ha divisé par 1560m² = 150 lots de 1200m² de terrains cessibles)
- graphiquement : la forme des terrains constructibles et les diverses contraintes physiques permettent d'estimer un nombre maximum de lots de 160, soit 1500m² de moyenne pondérée (soit 1240m² de terrains cessibles).

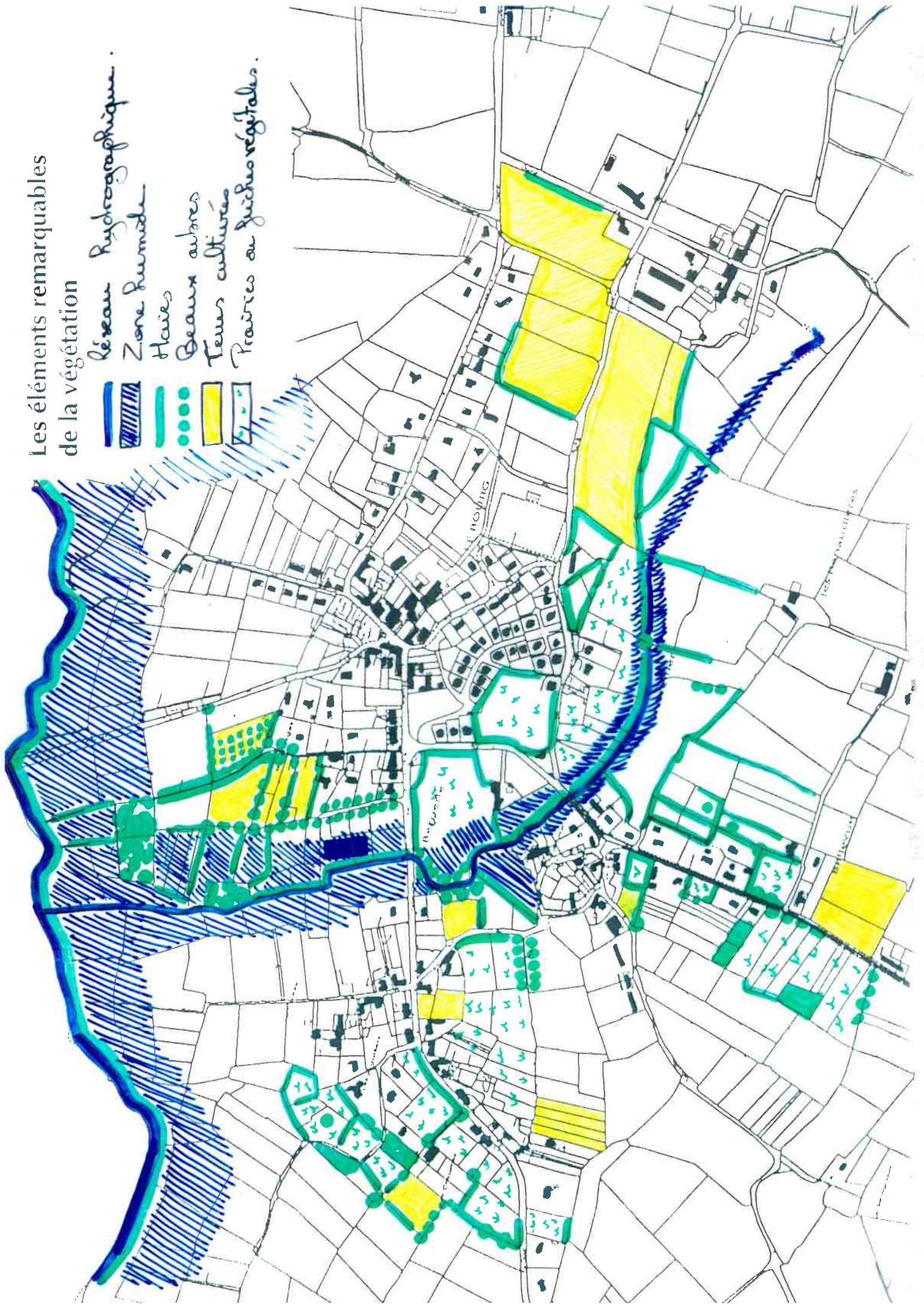
Les méthodes aboutissent à une estimation similaire. Cependant tous ces terrains ne se construiront pas immédiatement. En effet toute nouvelle construction sera tributaire de la réalisation des travaux d'assainissement collectif par la commune. Or les investissements budgétaires communaux ne permettront pas la réalisation immédiate des travaux (phasage oblige). Etant mis en zone constructible, toute personne peut réaliser un système d'assainissement autonome avec raccordement obligatoire au collectif lorsque celui-ci sera fait. Un tel investissement privé pour un équipement devant être mis hors service à moyen terme dissuade est un frein « naturel » du rythme de la construction.

Parallèlement il existe une certaine rétention foncière sur le territoire puisque des terrains aujourd'hui déjà constructibles sont encore libres. Tous les terrains ne seront donc pas mis sur le marché immédiatement.

Au niveau du village de Dolbeau, la zone constructible permet de dégager une vingtaine de nouveaux lots. Ceux-ci vont s'ajouter aux constructions existantes côté SAINT MAIXENT et côté COËX du village. Ils participeront au fonctionnement de la future station de lagunage qui requière un nombre minimal de raccordement. Etant plus près de SAINT MAIXENT que de COËX, les nouveaux venus sur Dolbeau participeront beaucoup plus à la vie communale de SAINT MAIXENT (équipement, commerces...).

Les éléments remarquables
de la végétation

- réseau hydrographique
- Zone humide
- Haies
- Beaux arbres
- Tenues cultivées
- Prairies ou juchés végétaux



III - DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La commune désire développer son urbanisation à deux niveaux uniquement : autour du bourg et à Dolbeau. Aucun autre village ne fait l'objet de l'établissement d'une zone constructible afin, entre autre, de préserver l'agriculture.

III.1 LE BOURG

A. SITUATION

Le centre bourg de SAINT MAIXENT regroupe un noyau ancien et des secteurs d'habitat plus récent. Il est coupé du village des Arguillers et du Pay par le ruisseau de La Renaudière.

Le plan ci-joint replace l'ensemble des parcelles actuellement utilisé par les habitations et les équipements publics. Le nord du bourg est occupé par une zone de loisirs prenant appui sur la ZAD communale. Le long du ruisseau de La Renaudière, se développe la station de lagunage. Au sud du bourg, au niveau des Grandes Métairies, se trouvent plusieurs exploitations agricoles professionnelles. Au sud du Pay se positionne également une autre exploitation agricole professionnelle. En continuité du bourg, à La Bergerie, existe une exploitation agricole non professionnelle ne générant aucun périmètre de réciprocité.






Les éléments remarquables du secteur du bourg se décomposent de la manière suivante :

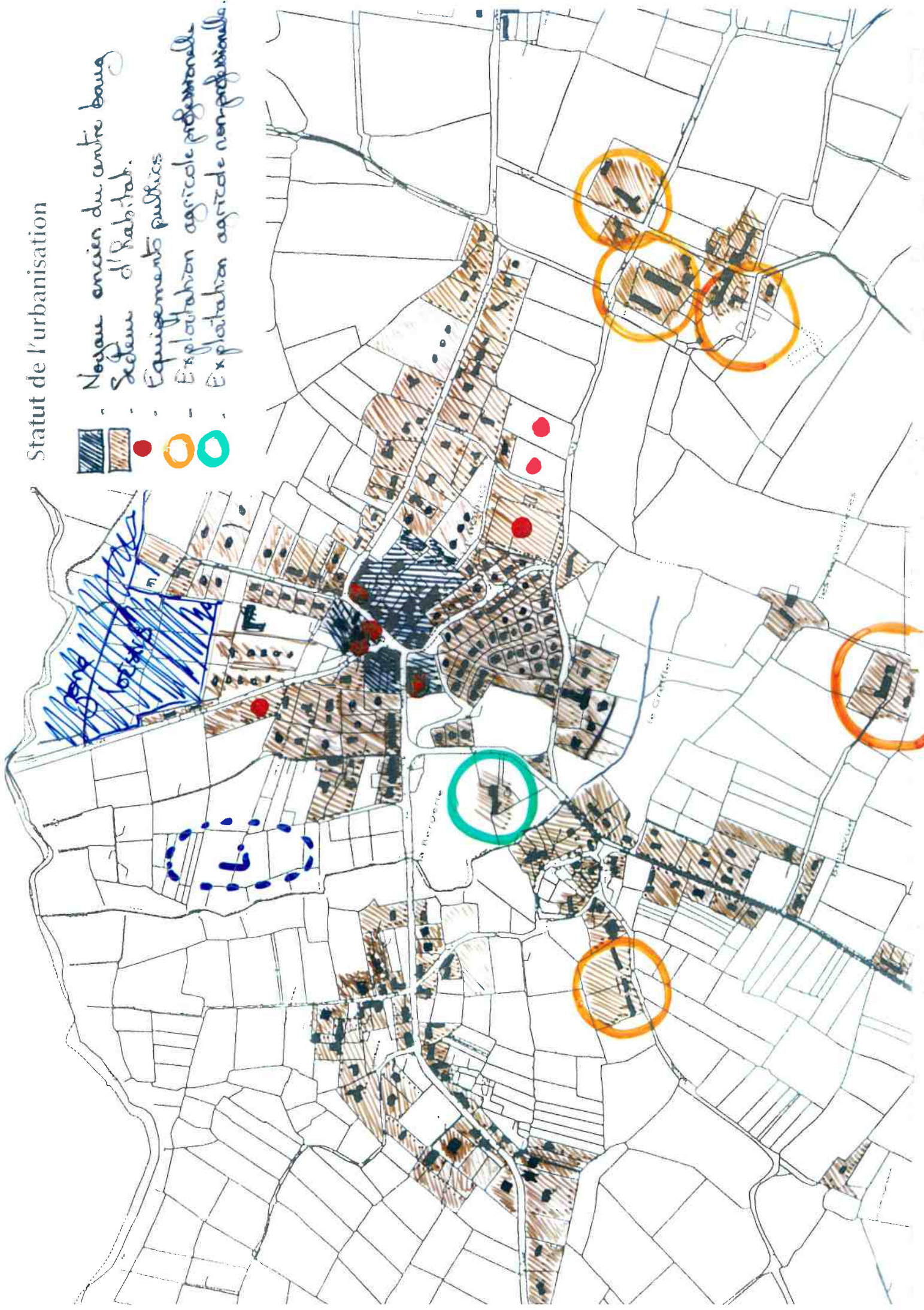
- Un réseau hydrographique bordant la limite communale nord de SAINT MAIXENT avec la Vie, et le ruisseau de La Renaudière qui sépare le bourg des Arguillers et du Pay.
- Plusieurs terrains en zone humide associés au réseau hydrographique
- Un certain nombre de terrains en prairies ou friches végétales,
- Plusieurs haies structurant des terres cultivées.

Le bourg de SAINT MAIXENT se développe de manière concentrée autour de son bourg et de ses équipements. Le développement de cette zone agglomérée est très limité au nord pour des raisons hydrographiques et naturelles. La partie est du bourg est limitée par la présence d'exploitations agricoles que la commune souhaite préserver. La partie sud est elle aussi ponctuée d'exploitations agricoles professionnelles limitant ce développement. Le secteur des Arguillers peut quant à lui permettre un développement de la zone constructible, les haies existantes assurant l'intégration des nouvelles constructions.

L'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif) existe dans l'ensemble de la zone agglomérée. Quelques extensions sont prévues pour raccorder l'ensemble des constructions existantes et à venir au réseau d'assainissement collectif.

Statut de l'urbanisation

-  Noyau ancien du centre bourg
-  Secteur d'habitat.
-  Equipements publics
-  Exploitation agricole professionnelle
-  Exploitation agricole non-professionnelle.



B. PROJET

La commune de SAINT MAIXENT souhaite rendre constructible plusieurs terrains :

- LA PARTIE NORD DU BOURG. Le projet de carte communale rend constructibles plusieurs terrains situés entre la partie nord-est du bourg et la zone humide. L'accès à ce site se fera par la rue de l'Europe et la rue du Marais. Elle intègrera une parcelle comprenant un petit étang.
- LE SECTEUR SUD DU BOURG. La zone constructible respecte une distance de plus de 100 mètres vis à vis des exploitations agricoles des Grandes Métairies. Ainsi plusieurs terrains le long de la rue du Rochat deviennent constructibles. Seul le terrain adjacent au site des sports reste inconstructible afin de permettre, éventuellement à terme, l'extension de la zone des sports.
- LA BERGERIE. Le secteur de La Bergerie est compris dans une zone constructible. Suite à l'adoption de la carte communale, la commune établira un périmètre de droit de préemption urbain afin de réaliser un équipement communal composé d'un village de retraités et d'un lotissement communal (plan ci-joint réalisé par monsieur Bernard géomètre à CHALLANS). Ces aménagements se répartiront de part et d'autre de la rue du Pay et au sud de la rue de l'Atlantique.
- LE PAY. La carte communale intègre des parcelles situées à l'est du Pay, isolées de l'exploitation agricole professionnelle par la rue du Pay et la rue de La Savinière.
- LES ARGUILLERS. Le secteur des Arguillers comprend déjà plusieurs terrains constructibles non utilisés. La carte communale intègre des parcelles supplémentaires, entre autre au sud de la rue de l'Atlantique. La desserte de ces parcelles se fera par l'intérieur du village des Arguillers, sans déboucher sur la rue de l'Atlantique.

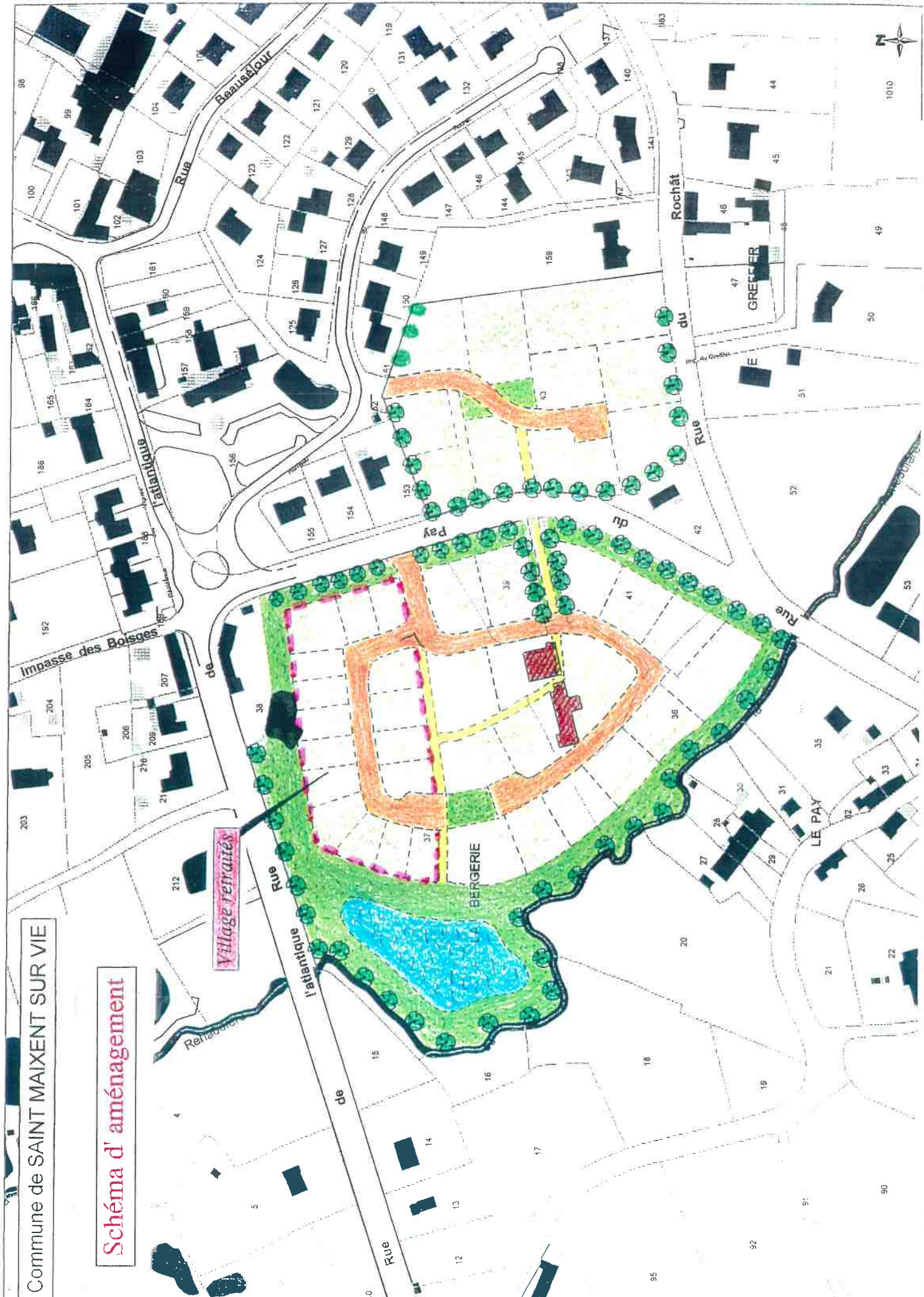
L'ensemble de ces nouveaux terrains se raccordera à l'assainissement collectif en gravitaire. L'électricité et l'eau potable arrivent jusqu'à l'extrémité des parcelles ouest du village de l'Arguiller.

Le profil du bourg à long terme permet de recentrer le bourg ainsi que les villages de l'Arguiller et du Pay tout en préservant une coupure verte entre ces 3 points.

Commune de SAINT MAIXENT SUR VIE

Schéma d'aménagement

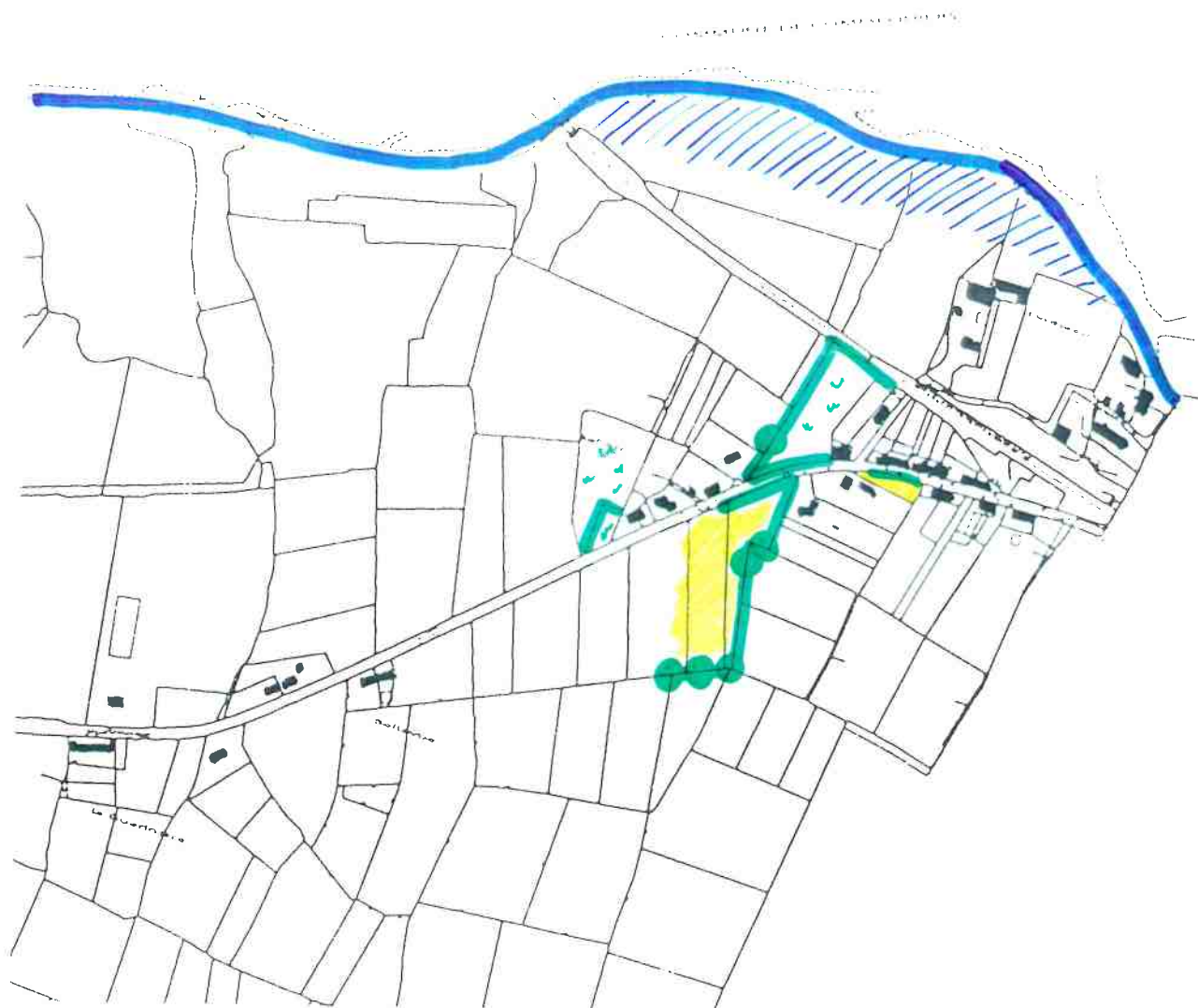
Village retraités









COMMUNE DE COMMEQUIERS



Les éléments remarquables de la végétation



-  - Haies remarquables
-  - Beaux arbres.
-  - Réseau hydrographique
-  - Culture
-  - Prairies ou friches végétales
-  - Zone humide.

III.1 DOLBEAU

A. SITUATION

Le village de Dolbeau présente une cinquantaine de constructions. Celles-ci se développent le long de la rue de la Gare et de la rue Lavoisier. Le nord de la zone est bordé par la Vie et la voie de chemins de fer.

B. PROJET

La nouvelle zone constructible du village de Dolbeau va inclure des terrains situés entre les constructions existantes dans la partie nord. Dans la partie sud il va permettre de construire des maisons face aux constructions déjà existantes et épaissir le tissu urbain de Dolbeau dans sa partie sud.

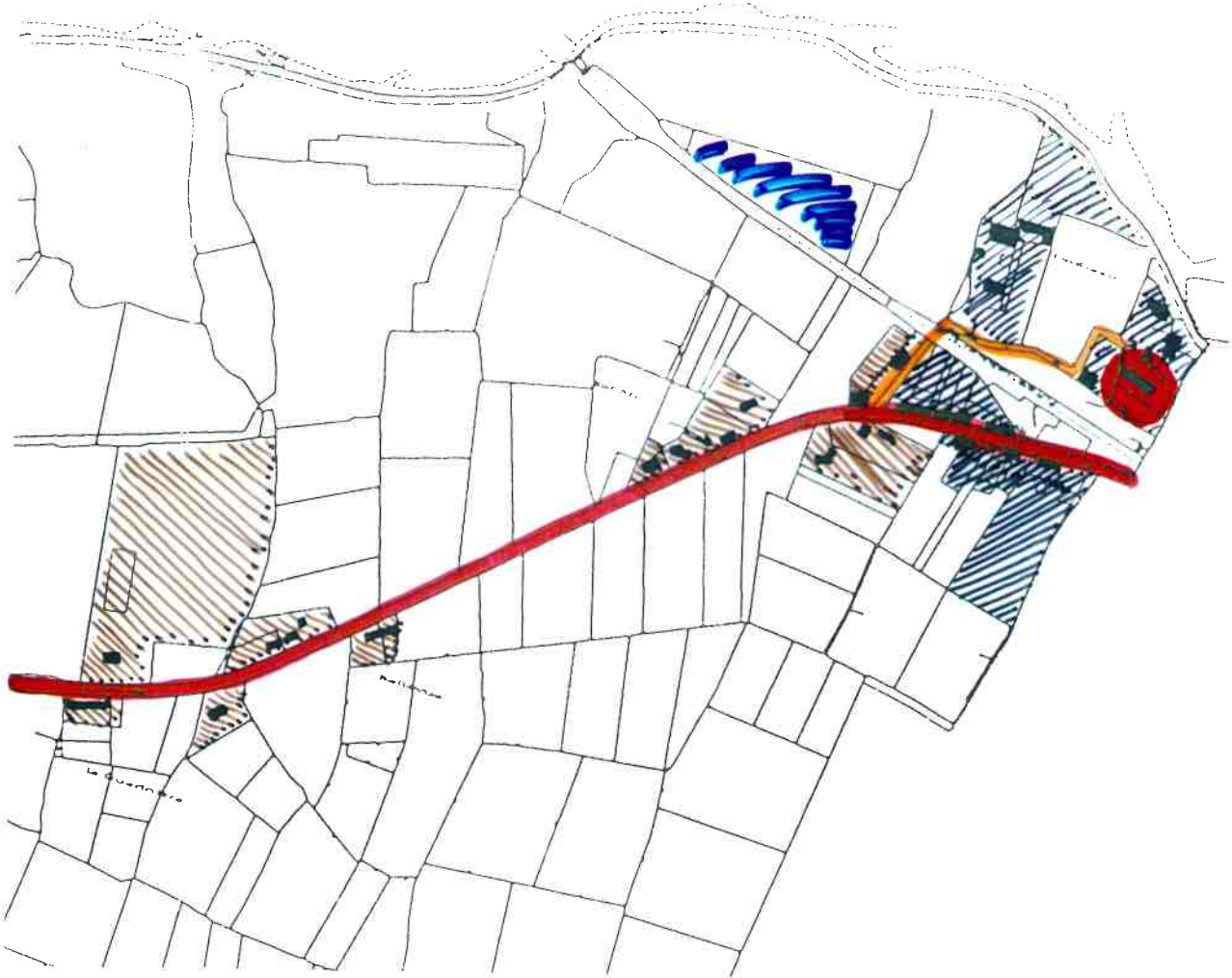
Le voisinage de la CAVAC n'est pas visible puisque ce site connaît un changement d'activité. En effet il n'y a plus de trafic journalier depuis cet été. Seuls deux périodes de l'année (quelques semaines au printemps et en automne verront un trafic de quelques camions venant porter ou chercher le produit des moissons.

L'ensemble des réseaux passe devant chaque maison et la réalisation de la station de lagunage permettra de raccorder l'ensemble des maisons par système gravitaire.

III.2 SECTEUR D'ACTIVITES

Actuellement la commune ne possède pas de petites zones pour accueillir des artisans éventuels. SAINT MAIXENT souhaite positionner une petite zone à vocation d'activité artisanale en entrée ouest du bourg. Cette localisation permet un accès direct à la route de CHALLANS sans retraverser le bourg. Elle se situe en lien direct avec la route de Challans. Cette localisation à l'ouest du village des Arguillers assure l'isolement de cette petite zone artisanale des constructions existantes. La desserte de ces terrains se fera par extension des réseaux qui arrive déjà à la pointe est du périmètre. La surface ainsi envisagée permet l'installation de 3 ou 4 artisans.

Statut de l'urbanisation



- Voie principale
- Voie secondaire
- Equipement
- Noyau ancien
- Habitat dispersé

IV MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du RNU et notamment des articles R. 111-1 à R. 111-21.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- l'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- elle doit respecter les principes d'intégration au site.

Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes et notamment celles situées dans les villages

D'un point de vue de l'architecture

- conserver la volumétrie et l'aspect général
- respecter les dimensions des percements plus hauts que larges
- respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- enduits ou rejointoiements mis en œuvre de manière traditionnelle
- soumettre tous les projets de travaux dans le périmètre de 500 mètres du Monument Historique à l'ABF.
- conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine

D'un point de vue des plantations à réaliser

- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local
- interdire l'introduction d'espèces exotiques

Recommandations applicables aux secteurs de bâtis existants (hors des secteurs constructibles) :

- à l'exclusion des ruines, ils pourront faire l'objet de réfection ou de réhabilitation à condition de respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme et l'article L. 145-3:III.
- Ils devront être conformes aux caractéristiques architecturales des environs.

