

Département
de la
Vendée

Commune de
**SAINT VINCENT
SUR GRAON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ELABORATION 0.0 prescrite	le: 21-10-2004
ELABORATION 0.0 arrêt du projet	le: 26-07-2007
ELABORATION 0.0 approuvée	le: 31-07-2008

Vu pour être annexé à notre délibération
en date du: 31-07-2008

PRÉAMBULE

Situé en position rétro-littorale, entre La Roche-sur-Yon et La Tranche-sur-Mer, Saint-Vincent-sur-Graon appartient à la Communauté de Communes du Pays Moutierrois qui regroupe 11 Communes.

L'analyse de l'état initial permet de dégager quelques éléments majeurs révélateurs de l'identité de Saint-Vincent-sur-Graon.

- Positionné entre bocage et marais, le territoire qui s'étire du Nord-Ouest au Sud-Est sur environ 15 km, offre une diversité de paysages allant des douces collines marquées par un maillage bocager dense à de grands espaces ouverts de marais.
- Un réseau hydrographique très présent convergeant essentiellement vers le Graon.
- Une qualité paysagère et de cadre de vie propre à une Commune qui conserve un caractère fortement rural.
- Une urbanisation encore peu développée et qui se répartie en divers pôles :
 - le Bourg, caractérisé par sa position en promontoire dominant le Lac du Graon
 - Saint Sornin, second "Bourg" du territoire témoignant d'une ancienne partition du territoire et conservant un caractère fortement identitaire
 - les hameaux dispersés sur l'ensemble du vaste territoire liés à une organisation classique du bocage.
- Une attractivité croissante, en atteste la récente croissance démographique ; de 1062 habitants en 1999 à 1 238 habitants en 2005.
- Une route départementale structurante (RD 747) qui laisse à l'écart les zones d'habitat mais qui positionne la Commune en prise directe avec le réseau qui dessert le littoral Sud Vendéen et le relie à la Roche-sur-Yon. De surcroît, cet axe fait l'objet d'un projet d'aménagement en 2 x 2 voies, inscrits dans le Schéma Routier Départemental à moyen terme.
- Enfin, une agriculture en forte mutation (diminution du nombre des exploitants et augmentation de la S.A.U. moyenne) tournée essentiellement vers l'élevage, la polyculture et les céréales, participant largement, au delà des enjeux économiques, à l'entretien et à la qualité des paysages naturels.

L'identité communale de SAINT-VINCENT-SUR-GRAON est à la fois forgée par sa forte ruralité et par la fonction résidentielle que la Commune occupe et représente en terme de potentiel, ceci en lien avec sa position à la fois rétro-littorale et proche du Sud de La Roche-sur-Yon.

LES OBJECTIFS

Les objectifs municipaux, visant à assurer l'équilibre entre la protection de l'environnement et la mise en œuvre d'un développement durable se transcrivent en deux orientations principales recouvrant différents champs d'actions décrits et illustrés ci-après :

1. Protection de l'environnement et mise en valeur du territoire naturel

- ⇒ Protéger la ressource en eau
- ⇒ Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel
- ⇒ Pérenniser l'activité agricole

2. Développement de l'urbanisation

- ⇒ Développer et structurer harmonieusement l'urbanisation de Saint-Vincent-sur-Graon
- ⇒ Conforter le potentiel pour l'accueil des activités
- ⇒ Permettre aux villages de conserver leur vitalité.

1. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE NATUREL

1.1 Protéger la ressource en eau

Assainissement

Le milieu récepteur souffre du rejet des eaux usées peu ou mal traitées. La loi sur l'eau (1992) définit des objectifs d'amélioration de la qualité des eaux et des échéances s'imposant aux collectivités territoriales.

Dans ce contexte, la Commune de Saint-Vincent-sur-Graon est un territoire particulièrement sensible compte tenu de la présence de la réserve d'alimentation en eau potable du Lac du Graon.

Le Bourg de Saint-Vincent, en prise directe avec cette ressource est équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le reste du territoire relève de l'assainissement individuel. (Cf : servitudes d'utilité publique en annexe 5B)

Autour du Lac du Graon, deux périmètres de protection, l'un de 70 m et l'autre de 300 m, visent à réglementer les usages du sol afin d'assurer la qualité de la ressource en eau potable.

Le projet de développement de l'urbanisation ne prévoit pas d'extensions importantes en amont du lac, excepté dans le village de la Thuaudière qui, à terme, devra, avec le village voisin de la Glorandière, être équipé d'un système d'assainissement collectif.

Conception et gestion des plans d'eau

Les plans d'eau, agricoles ou de loisirs, présents à Saint-Vincent-sur-Graon, font partie des éléments "traditionnels" d'occupation du sol.

Leur impact sur le milieu naturel, et notamment sur la qualité des eaux, dépend fortement de leur conception et de leur gestion.

L'élaboration du P.L.U. est, à cet égard, l'occasion de rappeler les différentes règles qui s'imposent au titre de la police de l'eau :

- isolation du plan d'eau vis-à-vis du réseau hydrographique,
- sécurité des ouvrages,
- maîtrise des essences végétales,
- entretien, gestion des vidanges, ...

Sur un plan plus large, la protection de la ressource en eau est aussi directement liée à plusieurs objectifs communaux :

- contenir le développement des nouvelles constructions dans la continuité ou au sein des secteurs déjà urbanisés
- prévoir les extensions des exploitations agricoles ainsi que les créations d'activités en dehors de sites fragiles pour l'environnement
- interdire la création de nouveaux plans d'eau, sauf ceux liés et nécessaires à l'activité agricole.

1.2 Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

La préservation des espaces naturels participe largement à la démarche du développement durable par la protection du patrimoine écologique et paysager que constituent les différentes entités du territoire de Saint-Vincent-sur-Graon ; le bocage, les vallées liées au réseau hydrographique, les boisements et bien sûr, du marais.

A cet égard, le projet communal vise :

- La stricte protection du Grand Marais de Marigny, qui étant identifié comme appartenant au complexe écologique du Marais Poitevin et de la Baie de l'Aiguillon fait l'objet d'un classement spécifique en secteur Nsm imposant réglementairement de fortes restrictions de l'usage des sols.
- La protection pérenne des autres sites naturels sensibles tels les vallées et leurs coteaux souvent boisés (classement en zone Ns).
- La préservation des boisements et de certaines haies grâce à leur identification et à leur protection au titre de la loi Paysage.
- Le maintien d'espaces "de respiration" au sein même des secteurs urbanisés ou à urbaniser représentant également un potentiel pour la mise en place de liaisons douces
- Une partition du territoire de façon à "encadrer" le nécessaire développement des activités agricoles, en évitant toute nouvelle construction sur des sites d'intérêt général (délimitation des zones A et Ap).

1.3 Pérenniser l'activité agricole

La partition des espaces entre urbanisation et "campagne" revêt une importance particulière dans le cadre du document d'urbanisme. Elle doit répondre en effet à la problématique posée par l'inéluctable développement qui se dessine dès aujourd'hui à grands traits et qui est consommatrice d'espaces naturels pour l'essor de l'habitat, des zones d'activités et la demande sociale en terme d'environnement, d'espaces de détente au sens large.

Outre l'importance que revêt l'agriculture en matière d'exploitation de la richesse agronomique du sol et donc dans l'économie locale, la Commune de Saint-Vincent-sur-Graon, tout en s'ouvrant à la fonction résidentielle entend conserver son caractère « rural » au sens large, offrant un cadre de vie ouvert sur de vastes espaces naturels. A cet égard, l'agriculture joue un rôle primordial en assurant l'entretien de ce paysage rural.

La protection de l'activité agricole revêt donc une importance prépondérante dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., car elle se doit d'être menée en partenariat étroit avec les exploitants et la Chambre d'Agriculture, de manière notamment à pouvoir fonder les bases mêmes du développement de l'urbanisation pour les dix à quinze prochaines années.

Le projet de développement de la Commune répond à cette problématique :

- en limitant les contours de l'expansion urbaine, de façon à maîtriser au mieux l'étalement de l'urbanisation et en favorisant la réalisation d'opération d'ensemble de type lotissement
- en anticipant et en organisant une politique d'acquisitions foncières en concertation avec le monde agricole,
- en affichant la volonté de préserver de vastes territoires (zones Ns et Ap), pour le bien-être des générations futures, ce qui n'y exclut pas une exploitation par l'agriculture
- en délimitant enfin, en concertation étroite avec les exploitants actuels, les zones A qui recouvrent des espaces exclusivement consacrés au développement agricole. Cette zone permet l'extension des structures en place ainsi que la création de nouvelles productions.

Ce zonage, qui a nécessité un repérage exhaustif des installations existantes, a mis en évidence une forte imbrication dans certains villages entre bâti agricole et logements de tiers. Cette imbrication, qui peut parfois poser problème, reste malgré cela le garant de l'identité bocagère, fondée sur la mixité.

2. DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

2.1 Développer et structurer harmonieusement l'urbanisation de SAINT-VINCENT-SUR-GRAON

Maîtriser l'occupation du territoire et en assurer la diversité est un des objectifs du développement durable.

A cet égard, le schéma de développement de l'urbanisation de Saint-Vincent-sur-Graon trouve sa cohérence dans une approche territoriale en cohérence avec la physionomie et les spécificités de la Commune.

En effet, la très vaste étendue du territoire (15 km du Nord-Ouest au Sud-Est) regroupant deux anciennes Communes (Saint-Vincent et Saint-Sornin) ainsi que la complexité topographique autour du Bourg de Saint-Vincent ont conduit depuis déjà plusieurs années à un schéma de développement en divers pôles : le Bourg – Moulin Moizeau / La Garmitière et Saint-Sornin.

Plusieurs phénomènes conjugués expliquent l'attractivité que connaît Saint-Vincent-sur-Graon depuis quelques années ; la proximité du Sud de l'agglomération Yonnaise joue pour un développement au Nord du territoire et dans le Bourg de Saint-Vincent, alors que la position rétro-littorale confère au Sud du territoire un attrait plus "touristique" qui se traduit par un nombre important de résidences secondaires.

Dans le projet de développement de l'urbanisation que traduit le P.L.U., les zones d'habitat futures se déploient essentiellement sous forme de secteurs voués à des opérations d'ensemble qui nécessiteront la création de nouvelles voies ; ceci afin d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies communales.

Les réflexions et visites sur le terrain ont permis de déterminer les sites constructibles et les modalités de leur urbanisation (voies structurantes, préservation du maillage bocager, coulées vertes, liaisons piétonnes et cyclables, ...) ainsi que des espaces qui, potentiellement en fonction des besoins, pourraient accueillir de futurs équipements publics.

Les surfaces consenties au développement s'inscrivent dans la durée; le zonage du P.L.U en prévoit le phasage. Ainsi, une politique foncière peut être mise en œuvre par le biais du Droit de Préemption Urbain ; les lotissements successifs dans le Bourg et dans le secteur de Moulin Moizeau résultent de l'implication communale dans l'offre d'habitat.

Le développement prévisible de l'urbanisation en matière d'habitat mêlera l'accession à la propriété pour une bonne part, le logement locatif réalisé sous l'égide d'organismes H.L.M., ainsi que le logement locatif privé. Cette diversification de l'offre doit permettre à la fois la mixité sociale et le renouvellement des populations.

2.2 Conforter le potentiel pour l'accueil des activités

Jusqu'alors, le territoire de Saint-Vincent-sur-Graon ne comptait qu'une petite zone artisanale, greffée au Bourg et prévue pour l'accueil d'activités "de proximité", de surcroît compatibles avec les zones d'habitat voisines.

Dans le contexte élargi de l'intercommunalité et suivant une stratégie depuis longtemps soutenue par la Communauté de Communes du Pays Moutierrois, un secteur, voué aux activités industrielles, artisanales, de commerces et de services, est positionné le long de la RD 747, axe structurant et porteur à l'échelle intercommunale. Il s'appuie sur le giratoire en projet, départ du contournement Ouest de Moutiers-les-Mauxfaits.

Son classement en zone II AUe correspond à la volonté des élus communautaires d'anticiper afin de constituer, au fil du temps, des réserves foncières en prévision du développement des pôles d'accueil pour les entreprises.

2.3 Permettre aux villages de conserver leur vitalité

L'habitat dispersé dans les hameaux et villages est ancré dans la tradition vendéenne et continue d'attirer de nombreuses personnes qui recherchent un habitat dans la campagne, tout particulièrement dans le bocage.

A Saint-Vincent-sur-Graon, cet habitat dispersé est présent sur l'ensemble du territoire. De cette réalité géographique, qui traduit une occupation historique de l'espace rural et agricole, résulte un patrimoine bâti ancien de qualité qu'il convient de préserver.

C'est pourquoi, la réhabilitation du bâti ancien dans les villages est encouragée, y compris pour d'anciennes constructions agricoles, qui, par changement de destination, peuvent, si les réseaux sont existants, être transformés en logements ou activités dès lors que cela n'entrave pas le développement des exploitations agricoles en place.

Par ailleurs, au-delà des pôles principaux de développement de l'urbanisation, de petites zones constructibles ont pu également être définies, au sein de secteurs déjà construits, sans effets d'étirement ou de mitage (secteur Nhc).

Enfin, les villages de la Thuaudière et du Pinier seront confortés par la création de petits secteurs d'aménagement (AU) venant étoffer des hameaux déjà importants.