

Département de la Loire Atlantique
Commune de Saint Vincent des Landes
Plan Local d'Urbanisme
Elaboration

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
05/11/2012

Le Maire,

Dossier d'approbation

U 737

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS			18/04/1988
Elaboration du PLU	07/01/2008	10/01/2011	05/11/2012



Sommaire

Chapitre 1 : Diagnostic territorial	8
I. Localisation et dynamiques territoriales	9
II. Le contexte légal, articulations du PLU avec les autres documents d'urbanisme	11
A. Le Plan Local d'Urbanisme : généralités	11
B. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vincent des Landes	11
C. Le Porter à Connaissance.....	12
1. <i>Les articles L. 110, L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme</i>	12
2. <i>Prise en compte des prescriptions nationales et leur application locale</i>	13
3. <i>Prise en compte des servitudes</i>	14
4. <i>Protection de la ressource et des milieux naturels</i>	17
5. <i>Risques et nuisances</i>	18
6. <i>Maîtrise de l'urbanisation - déplacements</i>	20
7. <i>Habitat : Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991</i>	21
8. <i>Autres informations</i>	21
D. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement.....	23
1. <i>Les documents supra communaux ou de planification</i>	23
III. Etat initial de l'environnement.....	27
A. Le milieu physique	27
B. Le milieu biologique et paysager.....	30
1. <i>Les espaces naturels à enjeux</i>	30
2. <i>Le milieu paysager</i>	37
C. Les risques et nuisances	40
1. <i>Les risques naturels</i>	40
2. <i>Les risques et nuisances technologiques</i>	41

IV. Le contexte territorial.....	42
A. Organisation territoriale et urbaine	42
B. Les déplacements.....	48
1. <i>Les activités et zones d'activités</i>	51
2. <i>Les commerces et services</i>	52
3. <i>Un secteur agricole dynamique et très présent sur le territoire</i>	52
Chapitre 2 : Quelles perspectives de développement ?.....	55
I. Analyse sociodémographique.....	56
A. Une forte croissance démographique	56
B. Un vieillissement de la population	57
II. Analyse du parc de logement.....	58
III. Les choix de développement retenus.....	60
A. Perspective d'évolution de la population et du logement.....	60
B. Définition des besoins en terrains pour l'habitat au regard de l'objectif démographique fixé	61
Chapitre 3 : Les choix de développement retenus	62
I. Objectifs de l'élaboration du PLU et projet de développement.....	63
A. Les motivations de l'élaboration du PLU	63
B. Le choix du projet : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	63
1. <i>Prendre en compte l'environnement comme un élément central de l'élaboration du PLU</i>	65
2. <i>Proposer un développement démographique raisonné de la commune</i>	65
3. <i>Contrôler le développement urbain</i>	66
4. <i>La maîtrise de l'urbanisation en zone rural</i>	68
5. <i>Assurer le développement des activités économiques</i>	69
6. <i>Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain</i>	70
7. <i>Prendre en compte les besoins en équipements</i>	71
8. <i>Protection et mise en valeur du patrimoine</i>	71

II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement.....	72
A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées.....	72
1. Les zones urbaines : UA, UB, UE, UL, Ui : 61,4 ha soit 1,82% du territoire communal.....	72
2. La zone d'urbanisation future (zone 1AUb, 2AUb, 1AUia), environ 7,1 ha soit 0,21% du territoire communal.....	74
3. La zone agricole (zones A, Ab, Ae) : 2652,8 ha soit 78,82% du territoire communal.....	75
4. Les Zones Naturelles (zones N, Nf, Nzh, Np) : 538,6 ha soit 16% du territoire communal.....	76
5. Les zones aux caractéristiques spécifiques situées en zone rurale (zone NI, Ngv), 14,9ha soit 0,4% du territoire communal.....	76
6. Les zones d'habitat isolées en zone rurale (zone Nh1, Nh2), 90,6 ha soit 2,69% du territoire communal.....	77
7. La prise en compte des risques et nuisances.....	78
8. La préservation d'éléments particuliers de paysage.....	78
9. La définition d'emplacements réservés.....	78
10. Eléments particuliers du plan de zonage.....	79
11. Bilan récapitulatif des surfaces.....	80
B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers.....	82
1. Les modifications générales.....	82
2. Points particuliers dans l'évolution des règles.....	82
 Chapitre 4 : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures pour les supprimer ou les réduire.....	84
I. Incidences sur l'environnement naturel.....	85
A. La prise en compte des sites Natura 2000.....	85
B. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt.....	85
1. La protection des vallées.....	85
2. La prise en compte du couvert végétal.....	85
C. Les incidences sur la ressource en eau.....	86
1. Les incidences sur la ressource en eau potable.....	86
2. Les incidences en matière d'assainissement.....	87
D. Les incidences sur les déchets.....	87
II. Les incidences liées aux risques et nuisances.....	88
III. Les incidences sur le développement des énergies propres.....	89

Chapitre 5 : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire	90
I. Le respect des objectifs définis dans la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 1 de l'environnement ..	91
II. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme	93
A. L'article L. 110	93
B. L'article L. 121-1	95
1. <i>La maîtrise du développement urbain s'exprime en plusieurs points :</i>	95
2. <i>La préservation des espaces agricoles :</i>	96
3. <i>La protection des espaces naturels et des paysages</i>	96
4. <i>La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale</i>	97
5. <i>La satisfaction des besoins présents et futurs</i>	97
6. <i>La prévention des risques et nuisances</i>	98
7. <i>La sauvegarde du patrimoine bâti</i>	98
C. L'article L. 123-1	100
III. Le respect de réglementations particulières	101
A. La loi sur l'eau.....	101
B. La loi Paysage	103
C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »).....	103
D. La loi relative à la lutte contre le bruit.....	104
IV. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de prévention et de mise en valeur retenues	105
A. Un développement urbain raisonné : les effets attendus	105
B. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus.....	105
C. Un rayonnement économique développé à l'échelle communautaire : les effets attendus	106
D. Des territoires agricoles préservés : les effets attendus	106
E. Des continuités écologiques et paysagères soulignées : les effets attendus.....	106

Glossaire

PAC : Porter à la connaissance

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Plan Local d'Urbanisme

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

SCoT : Schéma de Cohérente Territoriale

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi du 13 décembre 2000)

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

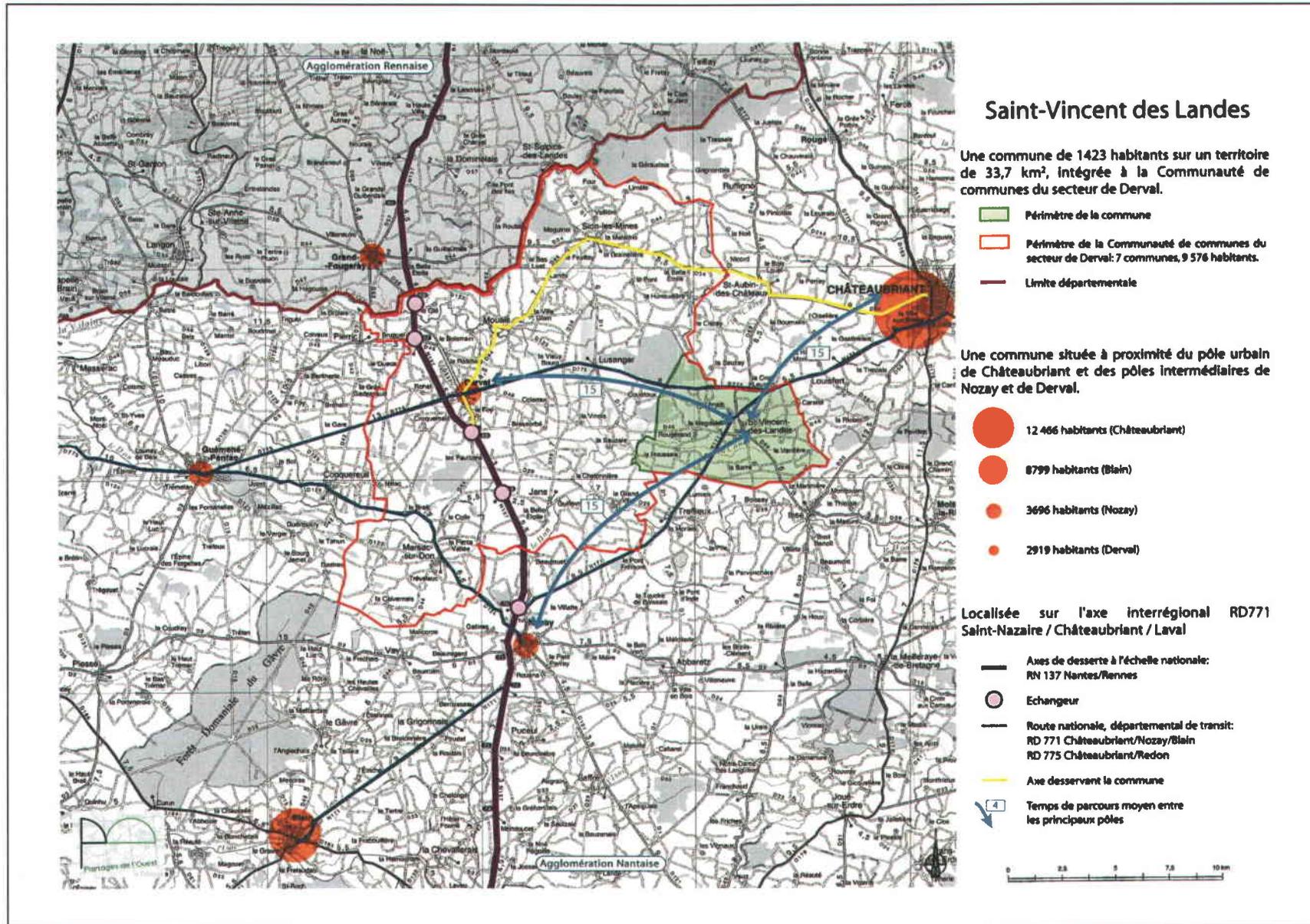
Chapitre 1 : Diagnostic territorial

I. Localisation et dynamiques territoriales

Située au Nord-Est du département de Loire Atlantique, la commune de Saint-Vincent des Landes n'est qu'à 15 km de la ville de Châteaubriant. La commune est desservie par la RD771 qui relie Saint-Nazaire – Laval, via Châteaubriant, Nozay, Blain. Cet axe permet d'accéder directement au bourg de Saint-Vincent des Landes, sans qu'il soit source de nuisances ou de contraintes de développement.

Elle fait partie de la communauté de communes du secteur de Derval ainsi que du Pays de Châteaubriant qui est cours d'élaboration de son SCOT. Le document est dans la phase de définition des enjeux.





II. Le contexte légal, articulations du PLU avec les autres documents d'urbanisme

A. Le Plan Local d'Urbanisme : généralités

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant notamment les principes d'urbanisation de secteurs particuliers. »

B. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vincent des Landes

La commune dispose d'un POS approuvé le 18 février 1988 qui a fait l'objet de deux modifications en 1997 et 2007.

Par délibération du conseil municipal, en date du 7 janvier 2008, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision devra être compatible avec les documents supra communaux en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du secteur de Derval et le Pays de Chateaubriant : SCOT, PLH.

C. Le Porter à Connaissance

Le préfet de Loire Atlantique a porté à la connaissance de la commune, conformément aux articles L.121-2, R.121-1 et 2 et R.123-15 les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au Maire tout élément nouveau. Le document a été transmis en date du 30 juin 2008. Il fait référence aux articles du code de l'urbanisme et précise l'ensemble des textes et/ou documents supra communaux avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, ou conforme.

1. Les articles L. 110, L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'article L121-1 :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

L'article L123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces existant ,ayant une fonction de centralité, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] .»

2. Prise en compte des prescriptions nationales et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, dite "Loi littoral",
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et la réparation des dommages,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,

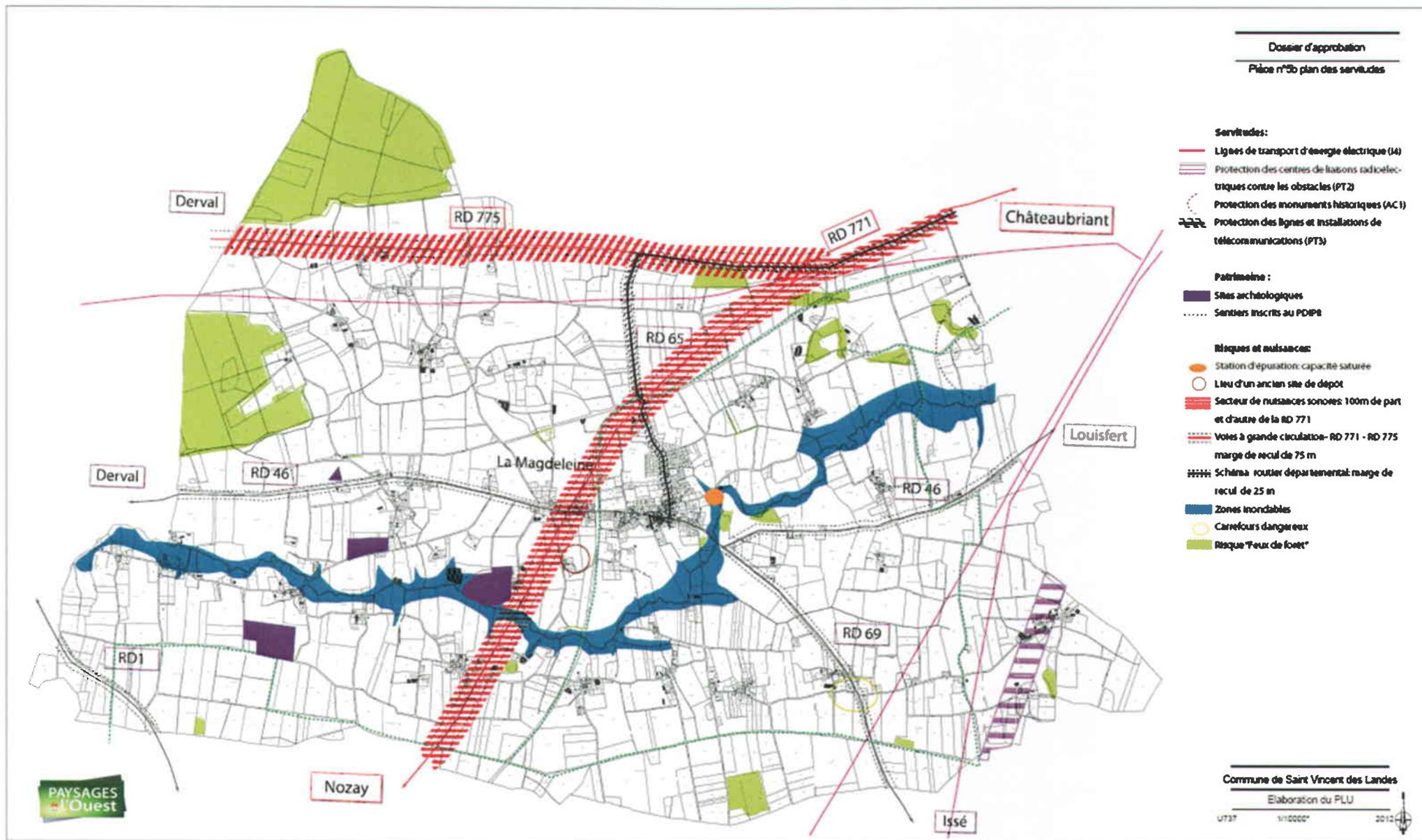
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
 - La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
 - la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, loi du 21 avril 2004, loi du 23 février 2000 relatives au développement des territoires ruraux,
 - la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 et loi du 5 mars 2007 relativement au logement opposable,
 - la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique
 - la loi du 11 février 2005 relative à "l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées"
- **Par ailleurs, le P.L.U. devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Châteaubriant en cours d'émergence et avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du secteur de Derval, en cours d'élaboration.**

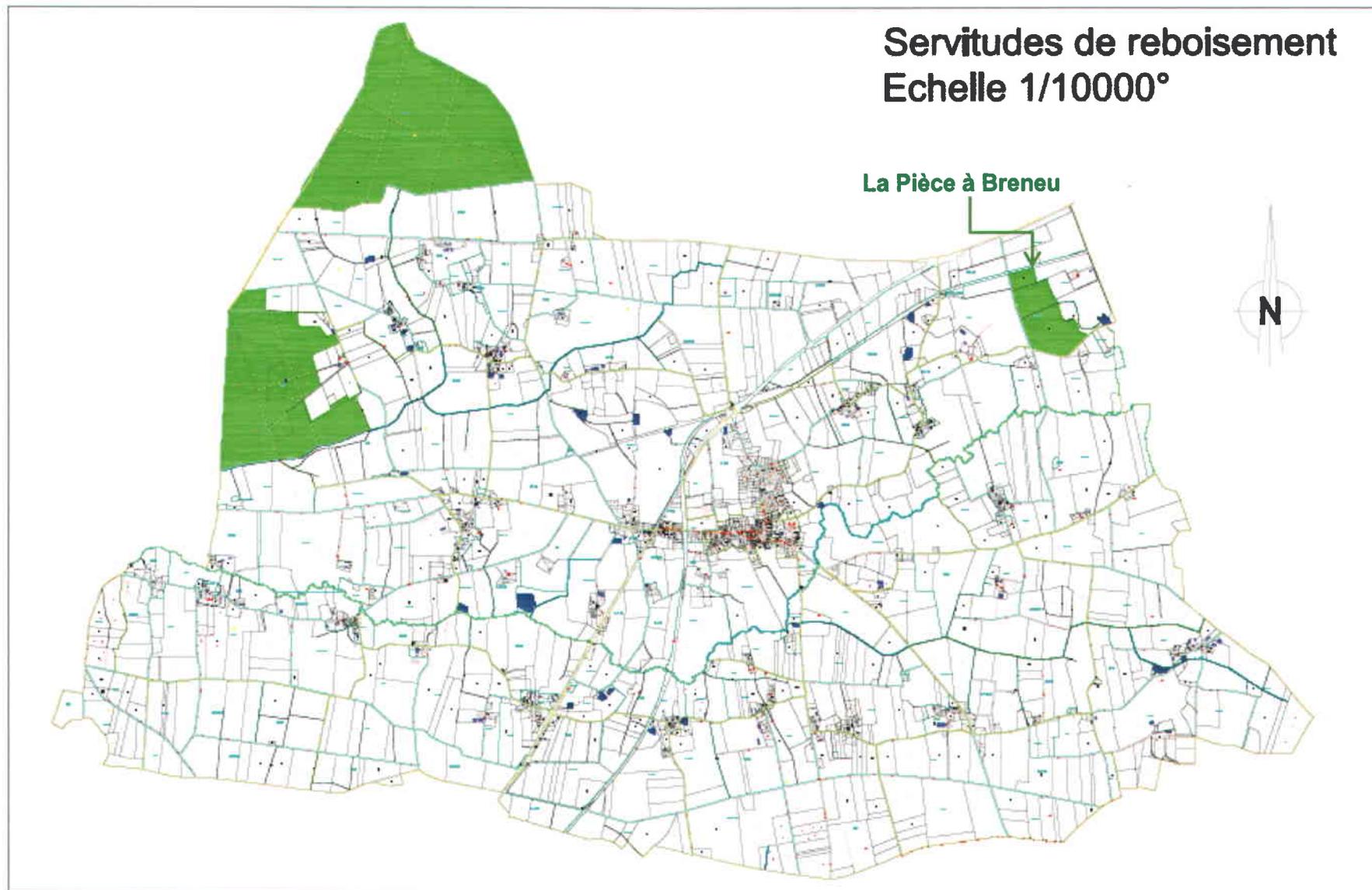
3. Prise en compte des servitudes

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitudes AC1** : Protection des Monuments Historiques.
- **Servitudes A5** : Canalisations publiques d'eau et d'assainissement.
- **Servitude A8** : Protection des Bois, Forêts et Dunes. Il s'agit de protéger les travaux de boisement ou de reboisement exécutés par l'administration. (*Voir Carte « Servitude de reboisement » ci-après*)
 - Elle s'applique à trois massifs boisés : le Bois de Quimper, le Bois de Bourru et la Pièce à Breneu.
- **Servitudes I4** : Lignes de transports d'énergie électrique RTE – EDF.
 - 400 KV Cordemais – Louisfert
 - 90 KV Derval - Louisfert
 - 90 KV Issé – Louisfert
- **Servitudes PT2** : Protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles.
 - Liaison hertzienne Nort-sur-Erdre Les Pierre Blanches – Louisfert EDF
- **Servitudes PT3** : Protection des câbles et installations de télécommunication.
 - Câble régional RG 44 60 00 E reliant Saint-Vincent des Landes à Châteaubriant

Servitudes applicables sur le territoire





4. Protection de la ressource et des milieux naturels

- **Loi sur l'eau du 3 janvier 1992**

Cette loi vise la recherche de solutions satisfaisant aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales. La commune appartient au SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et est concernée par le SAGE de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 2003. Ce dernier prévoit l'inscription des cours d'eau, des zones humides dans les documents d'urbanisme lors de la révision du PLU.

La protection des abords du réseau hydrographique par un classement en zone naturelle strictement inconstructible mérite d'être maintenue, voire renforcée.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 1993. Compte tenu de l'évolution de l'urbanisation et des réseaux, une mise à jour peut s'avérer nécessaire.

- **Loi pour la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993**

Cette loi a pour objet une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels et urbains, selon leur intérêt esthétique, historiques et écologique.

➤ **Patrimoine humain, bâti identifié en appui de l'article L1 du code du patrimoine**

La DRAC signale la présence de quatre entités archéologiques sur le territoire communal. Les parcelles concernées doivent être reportées sur le plan de zonage de préférence en zone naturelle inconstructible. L'entité archéologique n°441930003 est mal localisée et est donnée à titre informatif.

Le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi une consultation systématique des services de la Direction des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 09 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code

de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

➤ Patrimoine naturel

- La commune est concernée par une ZNIEFF de type II (n°10540000) « Forêt de Domnaiche et bois de Quimper ». Un zonage naturel doit être prévu dans le PLU pour ce site qui correspond à un ensemble naturel remarquable.
- Plusieurs espaces boisés classés sont également présents sur le territoire rural de la commune. Des boisements subventionnés sont existants sur la commune ainsi que des bois gérés selon un plan simple de gestion agréé.

Un zonage spécifique est prévu dans le PLU pour ces sites.

5. Risques et nuisances

- **Loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992**

La révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire de la commune et permettant leur réhabilitation. Le PLU doit mentionner l'existence d'anciennes décharges afin de s'assurer que l'usage futur du sol sera compatible avec la présence de déchets. Un ancien site de dépôts est présent au lieu-dit « La Martinais ».

- **Loi sur le bruit du 31 décembre 1992**

Il a été procédé par arrêté préfectoral du 7 octobre 1999 au classement des infrastructures de transport terrestres, et à la constitution de secteurs de nuisances, prescrivant une isolation acoustique. La RN171 est classée en infrastructure de catégorie 3, soit des secteurs de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la voie.

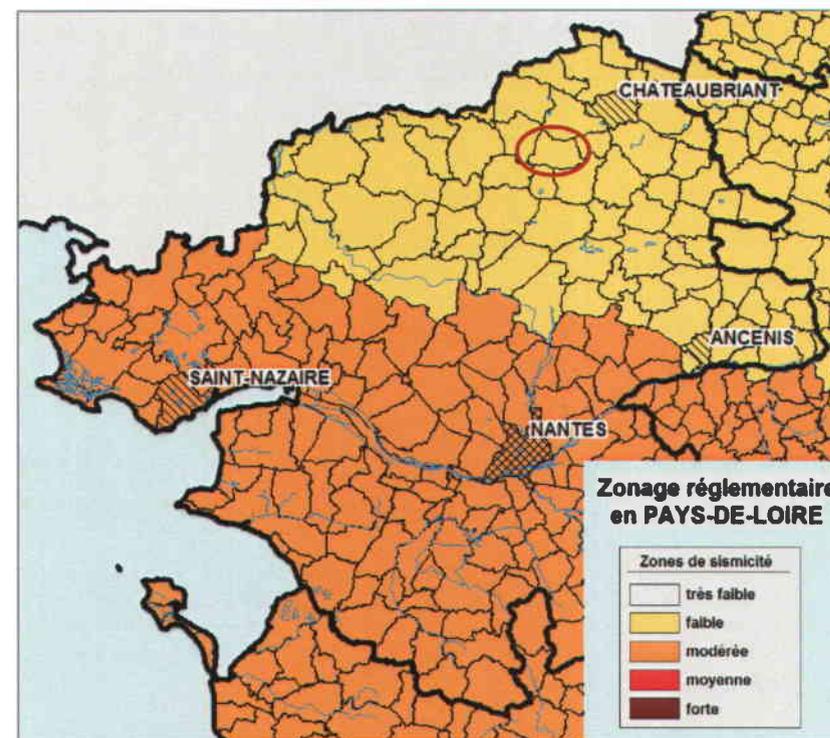
- **Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000**

Cette loi prévoit que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. L'article 79 de la loi du 23 février 2005 (loi relative au développement des territoires ruraux) permet, à compter du 1^{er} janvier 2006, de moduler, le cas échéant, l'application uniforme de cette règle de réciprocité.

La révision du PLU sera l'occasion d'examiner la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole an s'appuyant sur les principes de la charte agricole pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire signée le 4 décembre 2004.

- **Autres informations et recommandations**

- Zone « Tampons » : La mise en œuvre du zonage du PLU peut veiller à la création de secteurs « tampons », aptes à limiter les nuisances, notamment entre les secteurs d'activités et les lieux d'habitat ou les sites sensibles.
- La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue, mouvements de terrain depuis 1982 et pour tempête et intempéries du 26 et 27 décembre 1999. Le Dossier communal synthétique de la commune a montré que certains secteurs de la commune sont soumis au risque « feux de forêts » dû à la présence de la forêt de Domnaiche, le bois de Quimper et le bois de Bourru. La révision du PLU est l'occasion de prendre en compte ce risque en préservant ces espaces sensibles ainsi que leurs abords de toute urbanisation nouvelle.
- La commune est classée en zone de sismicité d'aléa « faible » par décret n°91-461 du 14 mai 1991. La nouvelle réglementation sur la construction para-sismique est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011, avec un renforcement des niveaux de protection.



6. Maîtrise de l'urbanisation - déplacements

- **Loi Barnier du 2 février 1995**

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, "dite Loi Barnier" vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation. Les RD171 et RD775 sont concernées par la loi Barnier, ce qui induit une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la voie dans les espaces non urbanisés. Cette règle peut être dérogée si un projet urbain justifie la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et de la qualité du paysage.

Les marges de recul pour l'habitat et les activités, hors zones urbanisées, sont donc de 75 m de part et d'autre de la RD771 et de la RD775 en raison de l'absence de projet urbain défini sur ces axes.

- **Schéma Routier du Conseil général**

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil Général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation. Celui-ci a été adopté le 21 mars 2006 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- assurer la desserte des grands équipements,
- assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département,
- favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des Estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest,
- maîtriser l'étalement urbain,
- s'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable,
- inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

De ce fait, une distance minimum pour l'implantation des constructions nouvelles en bordure des routes départementales empruntant le territoire communal est imposé. Cette marge de recul varie selon les catégories des routes (RP2, RDL) et est définie par rapport à l'axe de la voie.

Ainsi, Saint-Vincent des Landes est traversée par les routes départementales 1, 46, 69, 771 et 775.

Au Schéma Routier du Conseil Général, la RD771 est classée en Route Principale de catégorie 1 (R.P.1), la RD775 en Route Principale de catégorie 2 (R.P.2) et les RD1, RD46, RD69 dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L).

Leurs classements induisent des marges de recul pour l'habitat et les activités, hors zones urbanisées, de :

- 50 m de part et d'autre de la RD771,
- 35 m de part et d'autre de la RD775,
- 25 m de part et d'autre des RD1, 46 et 69.

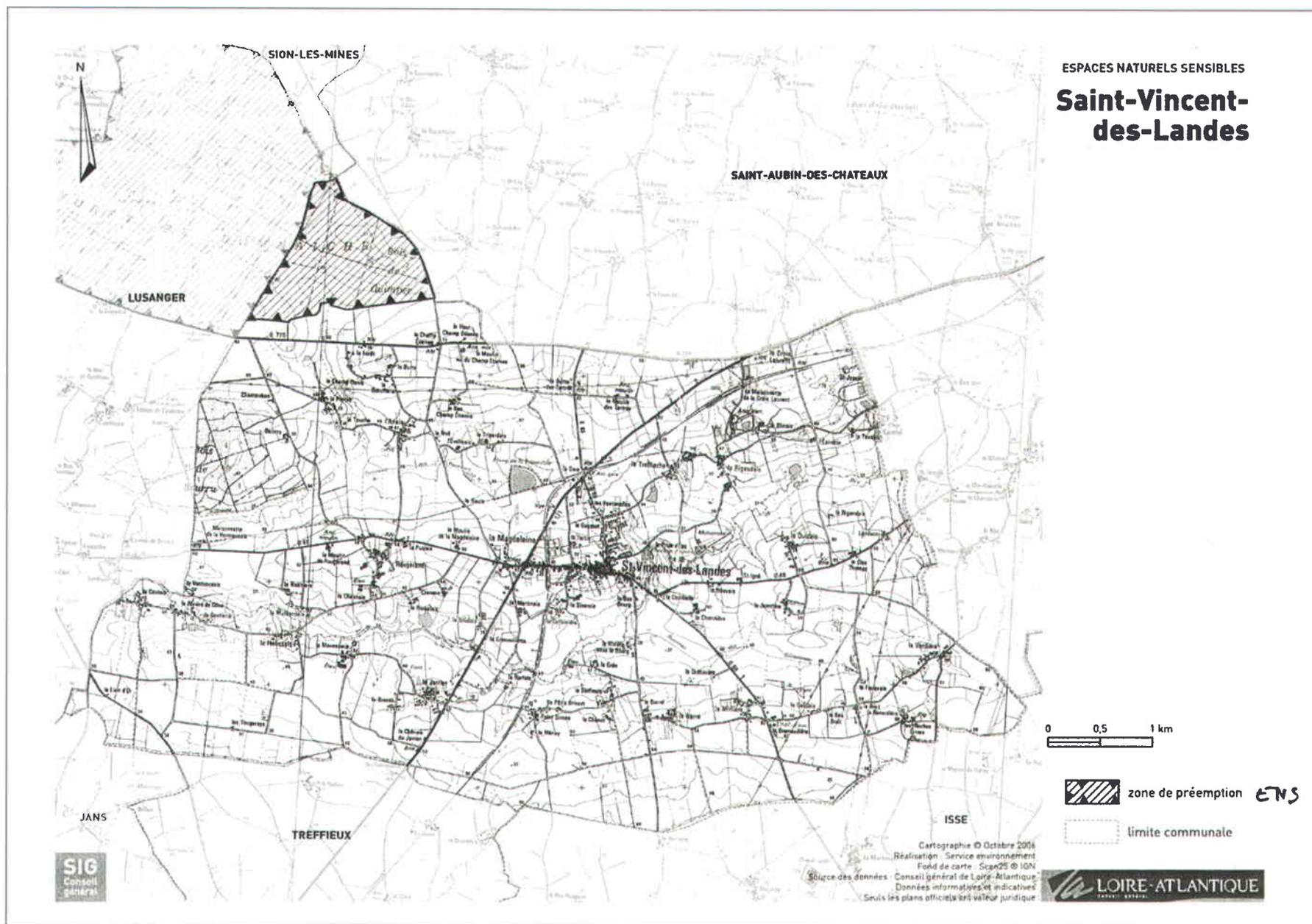
7. Habitat : Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991

La loi a pour objectif la recherche de la diversification et de l'équilibre entre les différents types d'habitat, et les différents types d'activités.

8. Autres informations

La commune est concernée par une zone de préemption située sur la forêt de Domnaiche, délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles, à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption ainsi que la commune par substitution. Elle s'étend sur 135 ha environ. Depuis la création de cette zone, le Conseil Général n'a acquis aucune propriété au titre des E.N.S. sur votre commune.

Enfin, la commune est traversée par des sentiers de Randonnées inscrits au P.D.I.P.R, qu'il convient de préserver.



D. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement

Le Pays de Châteaubriant s'est engagé dans une procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale qui sera opposable au PLU de Saint-Vincent des Landes.

1. Les documents supra communaux ou de planification

La commune doit également prendre en compte trois documents qui s'imposent au document PLU :

1// La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne, à ce titre les actions menées doivent être compatibles avec les objectifs du SDAGE :

- Garantir l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface en réduisant les pollutions
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation avec l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues

2// Saint-Vincent des Landes est également concernée par le S.A.G.E. Vilaine approuvé le 4 septembre 2003. Il est en cours de révision depuis le 18 juin 2009.

Les principales préconisations du projet de SAGE en cours d'élaboration :

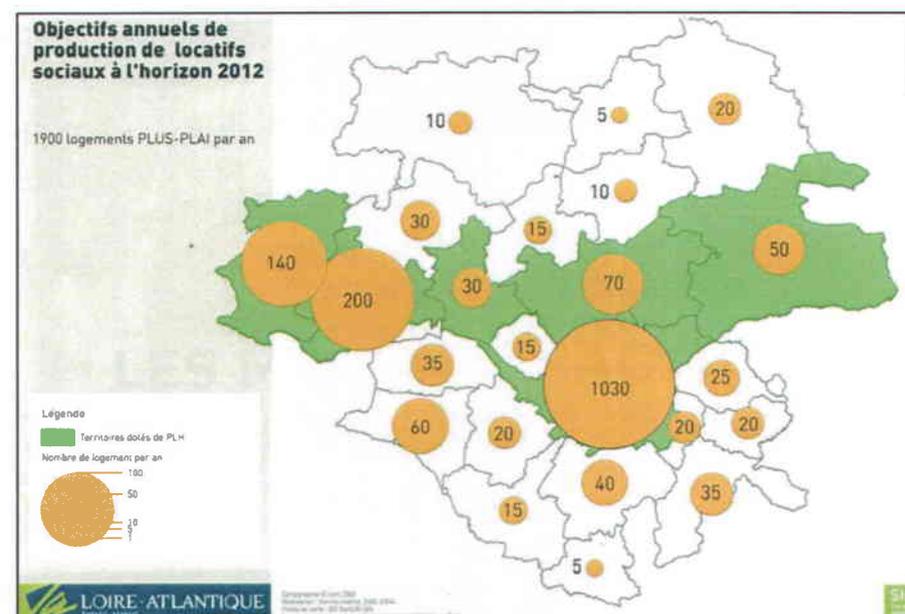
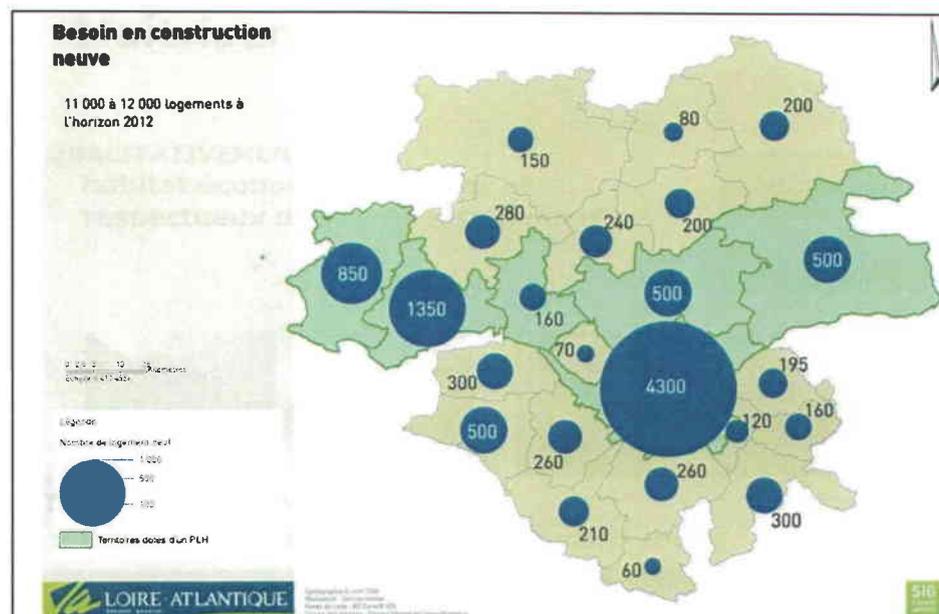
- Lutter contre les pollutions diffuses,
- Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable,
- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
- Mieux connaître les débits et gérer les étiages,
- Economiser l'eau potable,
- Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable,
- Maîtriser le développement de l'irrigation,
- Vivre avec les crues : assurer la prévision, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires,

- Optimiser la gestion des grands ouvrages,
- Connaître et prendre en compte les eaux souterraines,
- Préserver les zones humides,
- Les ruisseaux et rivières,
- Les étangs,
- Retrouver des poissons de qualité,
- Les végétaux envahissants,
- L'exploitation de matériaux alluvionnaires,
- Entretenir et valoriser la voie d'eau,
- L'estuaire,
- Soutenir le tissu associatif, sensibiliser, diffuser et informer,
- Coordination générale.

3// Le Plan Départemental de l'Habitat de Loire Atlantique établit un scénario de développement de l'habitat à l'échelle du Département et à l'horizon 2012.

Les axes stratégiques définis de la politique départementale de l'habitat :

- Renforcer l'offre en logements abordables. Cela se traduit pour Saint Vincent des Landes par le maintien du rythme de production sociale, la récupération de la vacance pour développer l'offre locative privée.
La part de la construction neuve à affecter au locatif social doit tendre vers 25% au sein des opérations d'habitat.
- Modifier les logiques de développement et de localisation de l'habitat. Il s'agit de recentrer le développement de l'habitat en fonction des besoins, du tissu urbanisé existant et limiter la consommation foncière pour l'habitat en densifiant les opérations nouvelles.
- Modifier les modèles d'urbanisation pour les rendre durables en cohérence avec les orientations stratégiques des territoires.
- Intégrer les orientations et objectifs définis dans les lois Grenelle, notamment sur les enjeux de réduction des consommations d'énergie, sur la réduction de consommation de foncier, sur le développement des éco-quartiers



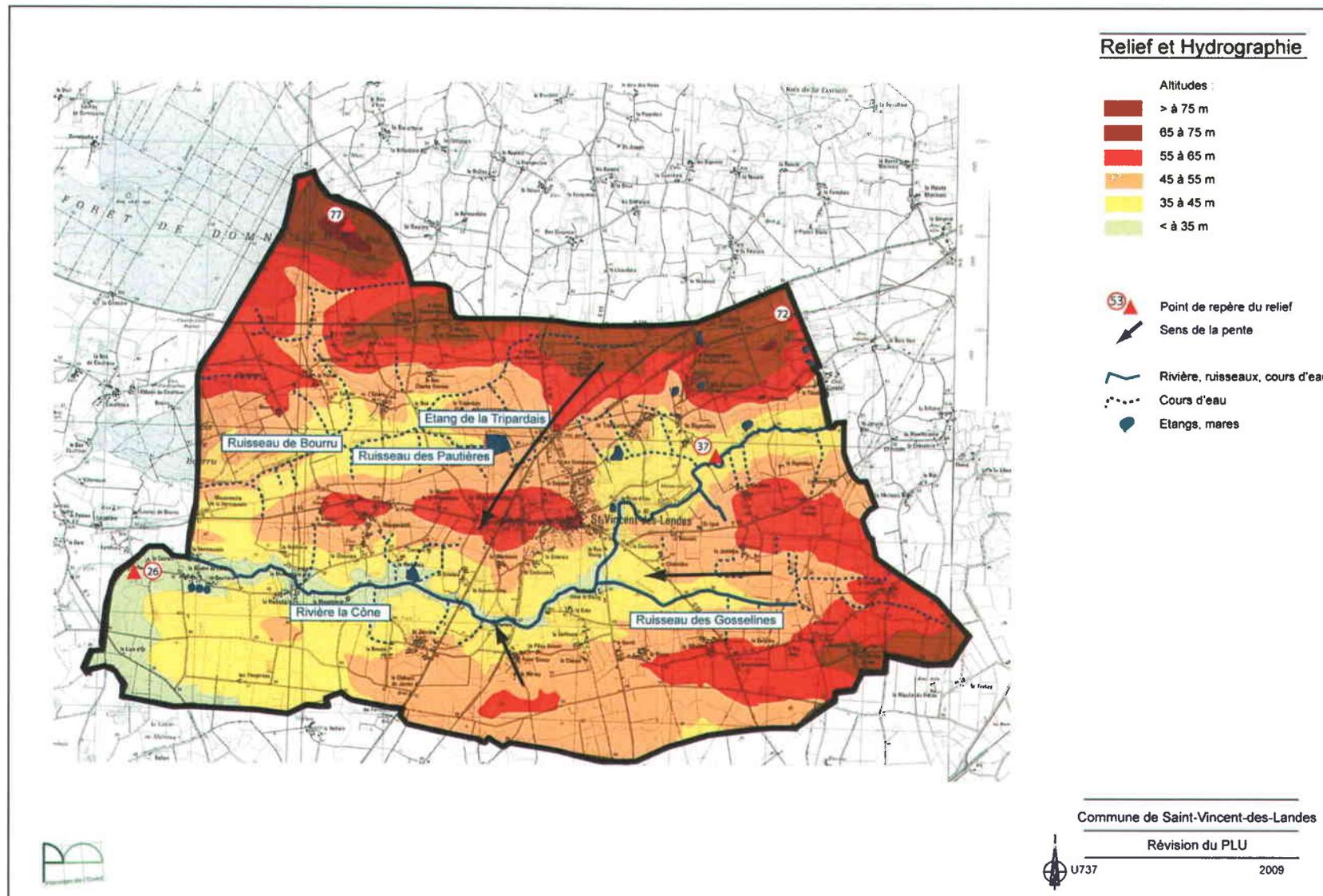
4// Le Pays de Châteaubriant est en cours d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale dont le périmètre a été arrêté le 8 juillet 2009. Le document est encore en phase d'émergence.

5// La communauté de Communes du secteur de Derval élabore un Programme Local de l'Habitat qui devrait préciser les objectifs à l'échelle du territoire de Saint-Vincent des Landes.

Le projet de PLH définit trois grandes orientations pour une politique locale de l'habitat cohérente avec la politique départementale :

- Maîtriser le développement de l'habitat
 - Maîtriser le développement de l'offre nouvelle au Sud du Pays de Châteaubriant.
 - Anticiper la venue du projet de tram-train : renforcer l'offre des pôles équipés et desservis par les transports en commun
 - Veiller à maintenir un équilibre entre les populations jeunes et âgées et une diversité sociale.
 - Diversifier l'offre d'habitat, mieux urbaniser, consommer moins d'espace, construire pour répondre aux besoins.
- Diversifier les statuts d'occupation par le développement significatif d'une offre nouvelle
 - La Priorité : développer l'offre locative sociale (type PLUS et PLAI) pour les ménages modestes.
Pour Saint-Vincent des Landes, il est retenu un taux de 10% de logements locatifs sociaux, dans les nouvelles opérations.
 - De manière complémentaire : développer une offre de logements complémentaires pour tous les ménages du territoire : offre locative privée financièrement accessible.
- Résorber le parc potentiellement indigne
 - Améliorer l'habitat ancien et notamment les logements potentiellement indignes du parc privé locatif, et occupés par leurs propriétaires.
- Répondre au vieillissement de la population en adaptant l'offre d'habitat
 - Adaptation des logements et offre de services pour le maintien à domicile.

Les altitudes s'échelonnent de 25 mètres en bordure de la rivière la Côte à l'ouest, à plus de 70 mètres sur une bonne partie de la lisière Nord et Est de la commune. Le relief est doucement vallonné dans son ensemble avec des pentes de l'ordre de 2 à 3 %.



De manière générale, l'écoulement de la rivière la Cône est lent de part la topographie peu marquée de la région. La ripisylve est présente sur la majeure partie du linéaire.

Le reste du réseau hydrographique de la commune est composé de ruisseaux de premier ordre (1 ou 2 selon Strahler) extrêmement artificialisés.

La géologie de la commune est formée par des alternances de bandes schisteuses et gréseuses d'âge variable. L'ensemble de ces bandes est orienté d'est en ouest.



Carte 3: Extrait de carte géologique au 1/50 000 du BRGM.

Les fonds de vallées des principaux cours d'eau (Le Cône, Ruisseau des Gosselines) abritent des dépôts de colluvions d'altérites du paléozoïque. Ces dépôts ne sont plus aujourd'hui en relation directe avec les cours d'eau bien que par endroit des remaniements puissent exister.

Dans leur ensemble ces formations géologiques produisent des sols à forte tendance argileuse, peu fracturés et n'abritant que de très faibles aquifères. Le régime hydrologique des cours d'eau est alors très dépendant de la pluviométrie.

B. Le milieu biologique et paysager

1. Les espaces naturels à enjeux

Sur la commune de Saint-Vincent des Landes, on recense plusieurs espaces naturels remarquables :

- La ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Domnaiche et du Bois de Quimper. Cet espace boisé, qui s'étend sur plus de 727 ha, est classé en ZNIEFF pour son avifaune caractéristique des milieux boisés mais aussi de part de la présence d'un lichen rare (*Lobaria pulmonaria*) et de plusieurs espèces de plantes rares sur les bordures tourbeuses de l'étang principal.

Ce massif forestier mixte comprend quelques zones de landes en partie enrésinées, un petit étang et plusieurs petits ruisseaux. Végétations forestières caractéristiques avec notamment d'intéressants secteurs de landes sèches et mésophiles. Présence de quelques plantes intéressantes aux abords de l'étang. Présence de lichens rares dont une espèce *Lobaria pulmonaria* unique dans le département et sans doute avec les plus belles stations de plaine en France. Avifaune nicheuse typique des milieux boisés (rapaces, pics et passereaux sylvicoles), dont quelques oiseaux peu répandus dans notre département. Présence d'ongulés (Sanglier, Chevreuil) et de petits carnivores.

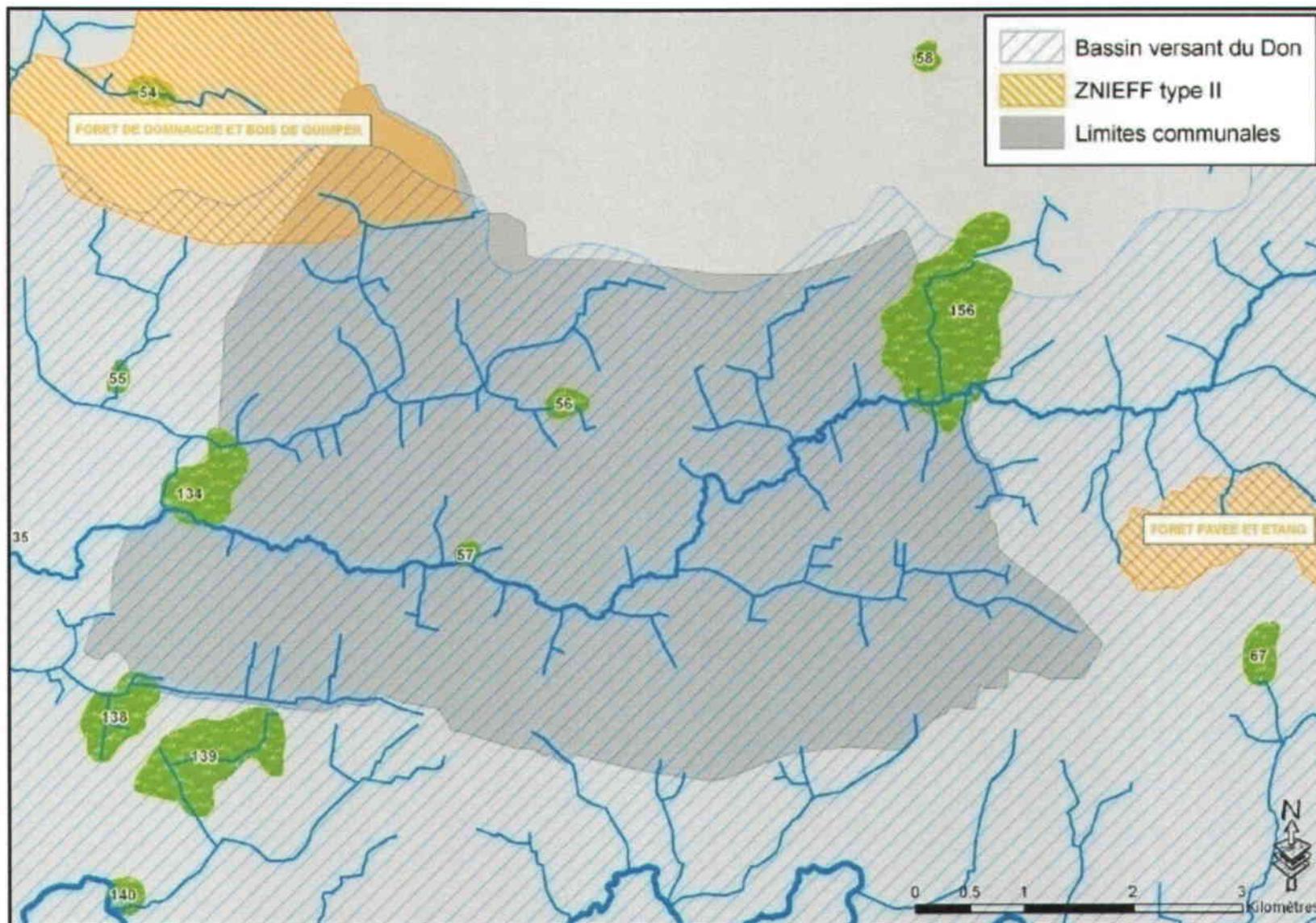


Figure 4 : Carte des espaces naturels remarquables recensés sur la commune

- Les autres espaces recensés concernent les zones humides remarquables du SAGE Vilaine. Le tableau page suivante reprend les descriptions de ces zones qui sont très largement surévaluées par rapport à la réalité du terrain. Le classement de ces zones humides remarquables est avant motivé par des considérations cynégétiques (qui concernent la chasse).

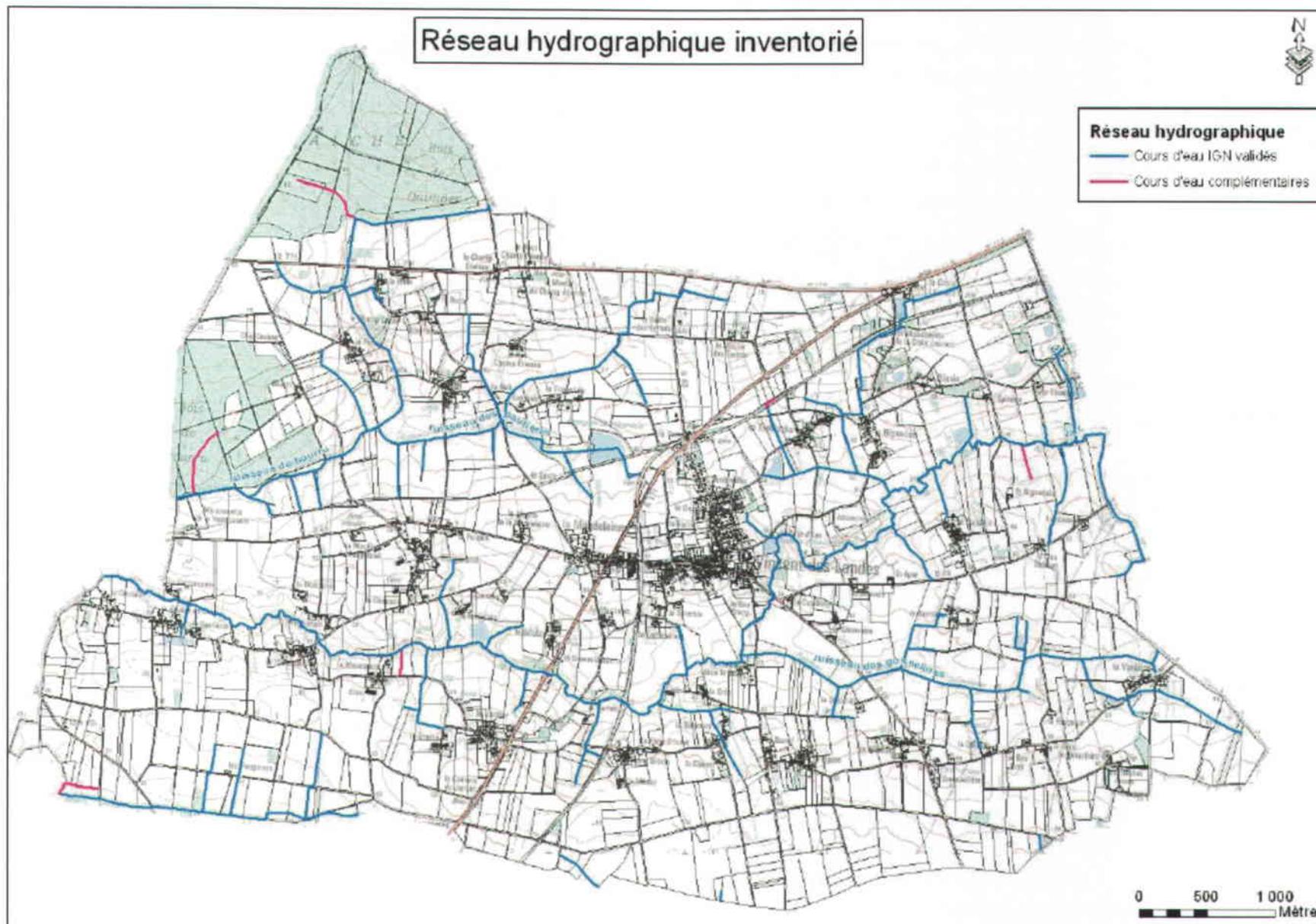
N°	Nom	Type	Commune	Périmètre proposé	Superficie	Description
56	Étang de la Tripardais	étang	Saint-Vincent des Landes	zone E129b étude SMN et DDAF 44	environ 8	Plan d'eau à grève tantôt abrupte, tantôt douce et vaseuse. Prairie à <i>Juncus effusus</i> pâturée, bordure à Joncs. Intérêt ornithologique et cynégétique élevé (importante reproduction de Foulques et Colverts, nidification du Grèbe huppé, du Grèbe castagneux ; présence du faucon hobereau).
57	Étang de la Ricoulais	étang	Saint-Vincent des Landes	zone E130 étude SMN et DDAF 44	environ 4	Plan d'eau à grève abrupte, intéressant en raison de la diversité des groupements végétaux. Environnement de cultures, prairies permanentes et jardins. Baignade.
138	Malnoue	marais et zones humides	Jans	zone I260 étude SMN et DDAF 44	environ 36	Vocation agricole (cultures) et secteur inexploité. étangs. Présence d'une réserve de chasse.
134	Les Touches Le Signal	marais et zones humides	Lusanger	zone I256 étude SMN et DDAF 44	environ 44	Vocation agricole (cultures). Présence d'une réserve de chasse.
156	Les Vallées	marais et zones humides	Louisfert	zone I286 étude SMN et DDAF 44	environ 145	Cultures et prairies naturelles, réserve de chasse.

Un inventaire des cours d'eau et des zones humides a été réalisé suite à des sessions de reconnaissance de terrain effectuées aux mois de juillet à novembre 2008.

Le présent inventaire a permis de mettre en évidence des différences entre la réalité du terrain et les cartes IGN au 1/25000, avec notamment des divergences de tracé et des manques.

Inventaire des cours d'eau

La commune compte un linéaire de cours d'eau d'environ 52 km, soit une densité linéaire de 1,50 km. La densité du chevelu est sensiblement dans la moyenne régionale.



La carte IGN présente peu de lacunes en termes de recensement de cours d'eau. Au total, 2 km de cours d'eau complémentaires ont été identifiés, ce qui représente 4 % du réseau global qui n'était pas indiqué sur les cartes IGN. A contrario, plusieurs cours d'eau identifiés sur la carte IGN ont été supprimés car ils ne répondaient pas aux critères de ruisseau du SAGE Vilaine et la planche IGN de Saint-Vincent des Landes est particulièrement riche en cours d'eau.

Les cours d'eau identifié en plus de ceux de la carte IGN sont tous de très petits ruisseaux de premier ordre.

Le tableau ci-dessous présente la longueur de cours d'eau en fonction de leur classification :

Type	Longueur (km)	%
IGN	49,82	96,1%
Complémentaire	2,01	3,9%
Total	51,83	100,0%

Inventaire des zones humides

Près de la moitié des zones humides de la commune sont des prairies. Leurs usages et leurs compositions faunistiques et floristiques sont très variables. Les prairies temporaires ensemencées présentent une flore très peu diversifiée, tandis que certaines prairies permanentes, comme celles que l'on rencontre près du lieu-dit La Maisonnette de la Ventrousais abritent une flore beaucoup plus variée et caractéristique.

Les plans d'eau représentent un quart des zones humides, avec 130 mares et plans d'eau pour 25 ha de superficie totale. Le plus important est l'étang de la Tripardais (plus de 4 ha en eau).

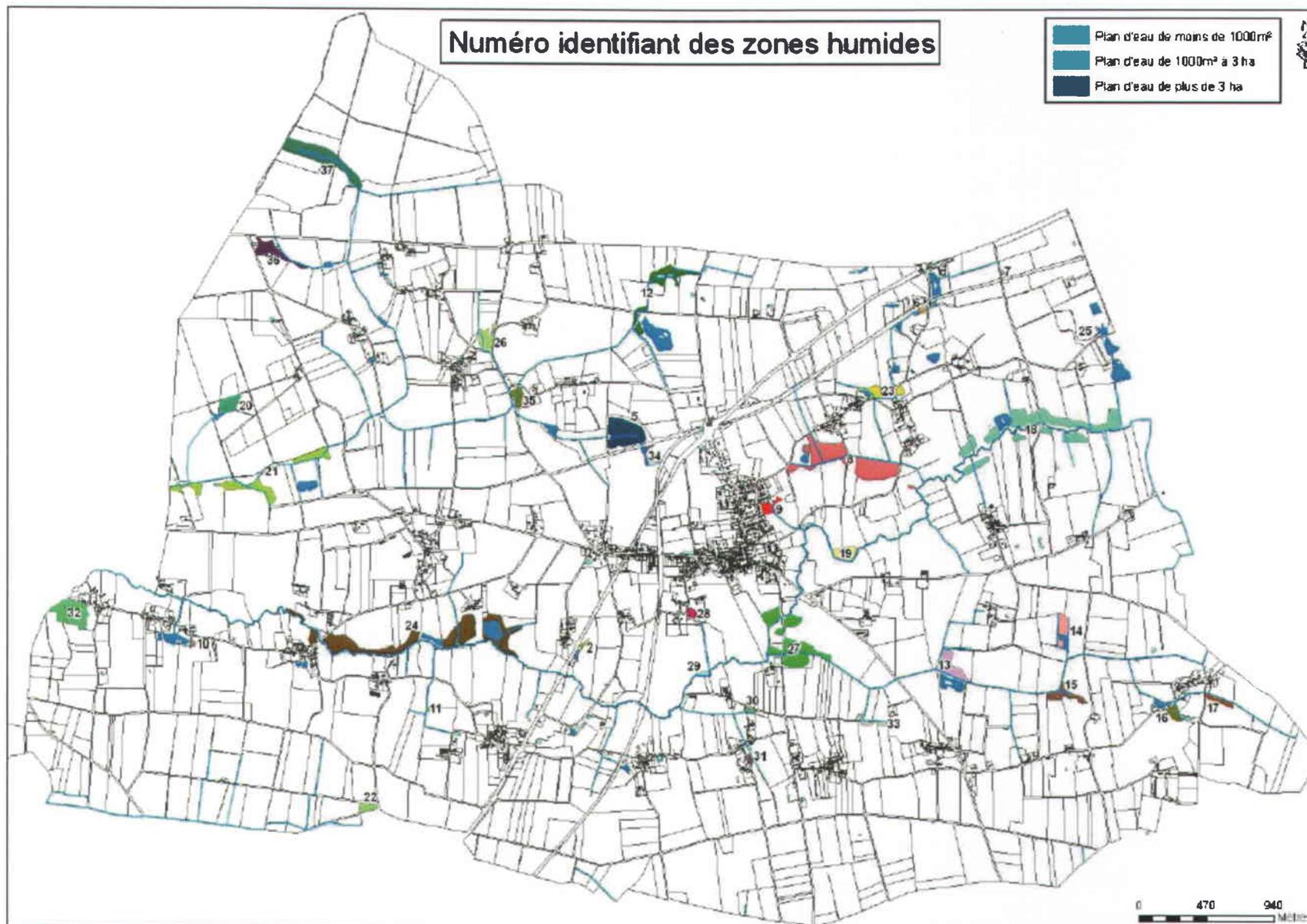
Plus d'un quart des zones humides est représenté par des plans d'eau, des mares et des étangs. D'une part cela met en évidence la multiplication des plans d'eau mais également le peu de zones humides encore effectives sur la commune.

Comme pour les prairies, leur intérêt écologique est très variable, de la petite mare qui peut abriter des amphibiens en période de reproduction au grand plan d'eau accueillant d'importantes colonies d'oiseaux d'eau migrateurs ou hivernants (Etang de la Tripardais).

Ils ont été classés en trois catégories afin de ne pas multiplier les fiches descriptives (*Voir Annexe Zones Humides*).

Un diagnostic précis et exhaustif concernant entre autre les amphibiens et les odonates serait nécessaire pour caractériser chaque point d'eau.

Les espaces boisés humides qu'ils soient spontanés ou plantés couvrent moins d'un quart des zones humides. Ils sont souvent représentés par de petites zones en bordure ou en queue d'étang, ou sur d'anciennes prairies humides aujourd'hui non exploitées et en cours de boisement.



Les 5 % de zones humides restantes (autres), sont représentées par des petites espaces marécageux en queue d'étang, des zones marginales en friches ou des bas de champs humides cultivés.

Avec environ 2,8% de zones humides, soit 93,4 ha, la commune se situe en dessous de la moyenne du bassin versant du Don qui est aux alentours de 5%.

L'inventaire des cours d'eau a permis de mettre en évidence quelques lacunes de la carte IGN et d'établir une carte plus homogène sur l'ensemble de la commune.

Le graphique ci-dessous présente la distribution de chaque grand type de zones humides classé en fonction des formations végétales rencontrées.

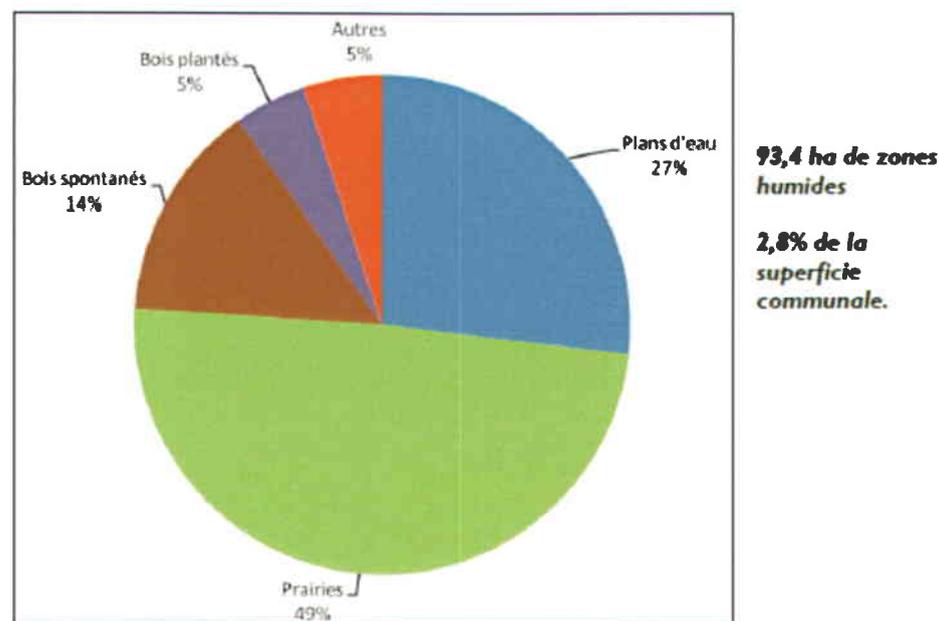


Figure 6 : Distribution des types de zones humides en fonction des formations végétales

Les vallées, avec leurs lits et leurs prairies, leurs boisements humides constituent la trame bleue de la commune où la continuité des cours d'eau doit être assurée. La trame bleue de la commune (cours d'eau et zones humides) représente un linéaire de 51,8 km et une surface de 93,4 ha, soit 2,8% du territoire communal.

Les ripisylves assez bien conservées des vallées et les massifs boisés de Domnaiche et de Bourru composent la trame verte de la commune. Son rôle de corridor entre les grands espaces naturels doit être préservé afin d'assurer la protection de la nature vivante, florale et animale.

2. Le milieu paysager

Voir ci-après la carte « Environnement paysager »

Le territoire de Saint-Vincent des Landes s'inscrit dans un secteur de bocage et de boisements denses façonnés par un réseau hydrographique dense : les affluents de la Cône, puis relayés par des massifs boisés sur plateau : boisement de Bourru, forêt de Domnaiche.

Le territoire communal est implanté sur un plateau où seules les vallées de la Cône et de ses affluents marquent le paysage. La vallée du Cône est celle la plus marquée, sous forme évasée où les pentes douces laissent place à des prairies inondables qui présentent des biotopes assez riches.

Le couvert végétal est dense sur l'ensemble du territoire, avec une diversité d'échelle de massifs boisés allant de plusieurs hectares à quelques mètres carrés et avec la réhabilitation en voie verte de l'ancienne voie SNCF. Les haies bocagères denses offrent une transition aux limites agricoles et complètent le couvert végétal.

Le chêne est l'essence majoritairement représentée sur le territoire. Cependant l'hydrologie et la géologie ont permis à d'autres essences de se développer.

Des zones situées en fond de vallons présentent une végétation de ripisylve représentée par des frênes, aulnes, saules... marquent les zones en relation directe avec les eaux de ruissellement.

Le paysage urbain de Saint-Vincent des Landes se structure à partir du front bâti des voies départementales : RD69, RD46. A l'Est et sur l'arrière du front bâti de la RD69, on recense un espace vert en lien avec le presbytère, ce qui constitue un élément qualitatif structurant du paysage urbain. Cet espace est en phase de devenir un pôle d'équipements éducatifs et petite enfance, ce qui va permettre sa valorisation vis-à-vis des habitants.

L'ancienne voie de chemin de fer réhabilitée en voie verte traverse le bourg, au niveau du secteur des équipements sportifs et socio-culturels. Elle constitue une trame bocagère et paysagère de qualité au cœur de la zone urbaine.

Elle sert de "colonne vertébrale" à la mise en place d'un maillage de circulations piétonnes et cyclables à l'échelle communale.

En périphérie Est du bourg, la vallée de la Cône légèrement encaissée marque la limite de développement du bourg en raison de cette contrainte physique et de son attrait paysager.

Territoire de Saint Vincent des Landes : Grands ensembles paysagers





C. Les risques et nuisances

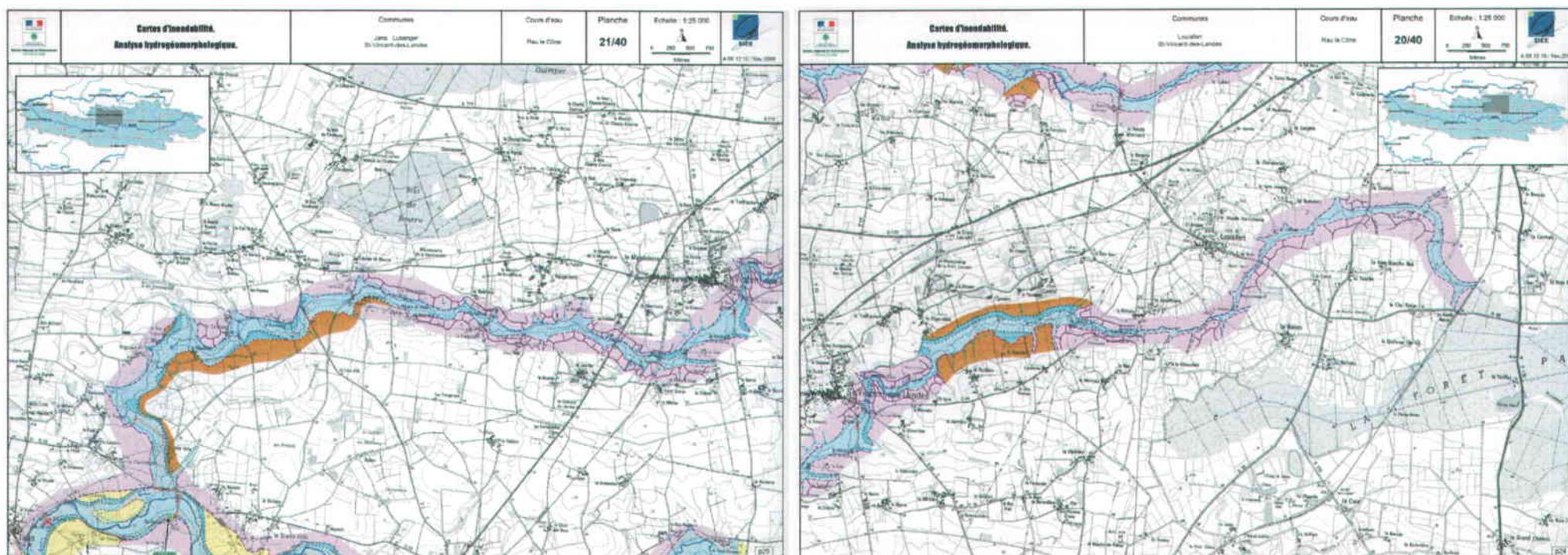
Voir ci-après la carte « Porter à connaissance »

La commune de Saint-Vincent des Landes est soumise à plusieurs risques et nuisances qu'il est indispensable d'intégrer au PLU.

1. Les risques naturels

Saint-Vincent des Landes est soumise aux risques inondations liées à la vallée du Cône et aux risques « feux de forêts » sur les secteurs de la forêt de Domnaiche, des bois de Quimper et de Bourru.

Le risque inondation est identifié dans l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine : Chère, Don, Isac.



2. Les risques et nuisances technologiques

- La commune est traversée par la RN171 reliant Saint-Nazaire à Laval, via Châteaubriant. Cet axe qui longe l'extrémité Ouest du bourg est une infrastructure de transports de marchandises dangereuses.
- La RN171 est classée en infrastructure de transport terrestre de catégorie 3, soit des secteurs de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la voie.
- L'activité d'élevage prédominante sur le territoire communal induit des périmètres de protection sanitaire de 100m autour des bâtiments d'élevage classés. On recense 21 sites concernés par les établissements classés.
- On recense un ancien site de décharges présent au lieu-dit « La Martinais ».

Plusieurs sites susceptibles d'être pollués des sols ont été recensés par l'inventaire Basias. Ces sites ne sont généralement plus sources de risques mais ils peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectuées sans précaution particulière. Ils concernent des sites d'activités économiques encore en activité (2) et des sites qui ne sont plus en activité (4).

Les entreprises, encore en activité, susceptibles de polluer les sols sont essentiellement implantées au sein du bourg.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien formal)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
PAL4401534	ROINE Alphonse, DLJ, PRODUCTION D'ENGRAIS & HEMERY		15, RUE MAIRIE	15 Rue MAIRIE	SAINT-VINCENT-DES-LANDES (44193)	c20.15z, v89.03z	En activité	Inventorié	312125	2302088
PAL4401535	Emmanuel, DGCL		LA COURBERIE	COURBERIE (la)	SAINT-VINCENT-DES-LANDES (44193)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié	312758	2301877
PAL4401533	DUCHESNE Marcel, STATION SERVICE		LA GARE, AU BORD DE LA RN 771	Gare AU BORD DE LA RN 771	SAINT-VINCENT-DES-LANDES (44193)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	311994	2302987
PAL4400977	SAINT- VINCENT- DES-LANDES (COMMUNE DE), DECHARGE BRUTE		LA MARTINAIS	MARTINAIS (la)	SAINT-VINCENT-DES-LANDES (44193)	e38.42z	Activité terminée	Inventorié	311418	2301191
PAL4401536	LEFEUVRE Jean-Claude, DLJ		LA VERDIERE	VERDIERE (la)	SAINT-VINCENT-DES-LANDES (44193)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié		
PAL4402018	DEBRAY Jean-Yves, GARAGE, ATELIER DE CARROSSERIE- PEINTURE		RUE DE LA MAGDELEINE	Rue MAGDELEINE (de la)	SAINT-VINCENT-DES-LANDES (44193)	g45.21a, g45.21b	En activité	Inventorié	312003	2302130

IV. Le contexte territorial

A. Organisation territoriale et urbaine

Cf. ci-après la carte « Organisation territoriale »

Le tissu bâti de Saint-Vincent des Landes est structuré autour d'un centre urbain, au cœur du territoire communal, accessible depuis la RD171 ainsi qu'autour du village La Magdeleine et de nombreux hameaux, lieux-dits répartis sur l'ensemble du territoire.

Sur le territoire rural, les bâtis sont principalement d'anciens corps de fermes qui ont évolué vers une fonction résidentielle ou qui ont développé leur fonction agricole (nouveaux bâtiments). On recense encore de nombreuses exploitations agricoles.

1. Le territoire rural

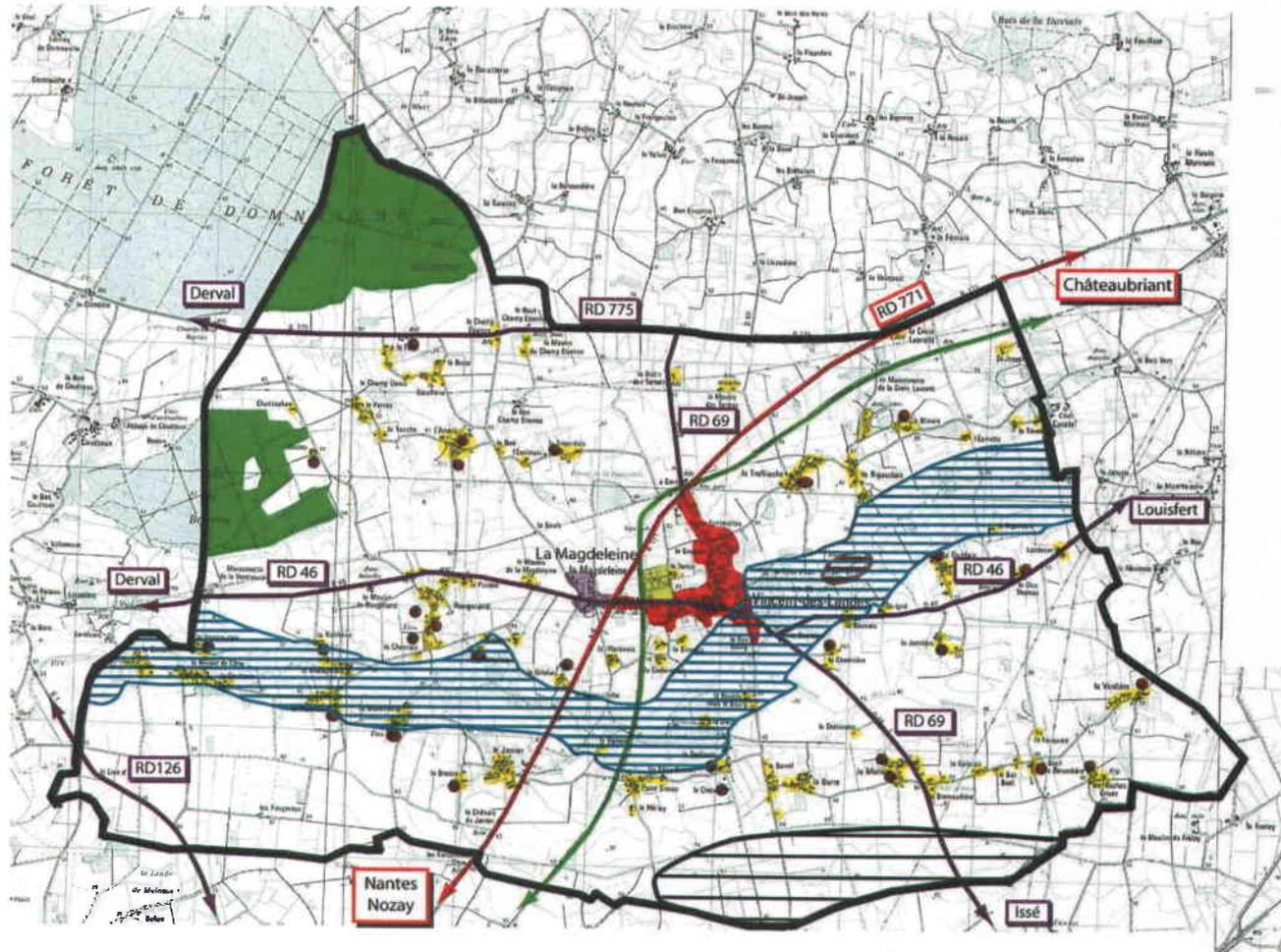
Plusieurs voies départementales permettent de relier la commune au pôle urbain de Châteaubriant et aux pôles urbains de proximité : Derval, Nozay. Le réseau de voies communales, connecté aux départementales, permet la desserte des villages, hameaux et corps de ferme.

La trame du village La Magdeleine a connu une croissance urbaine, sous forme d'un développement linéaire, le long d'axes secondaires. Ce village présente un ancien lieu de culte, une chapelle qui se trouve à proximité des extensions urbaines. L'intérêt patrimonial de ce lieu de culte doit être préservé.

Par contre, les hameaux et corps de ferme, maillant le territoire rural, sont globalement des entités préservées du développement urbain.

Avec les mutations du système agricole, des bâtiments (granges en pierre, maisons, ...) ont été abandonnés. **L'évolution du patrimoine doit respecter la structure et le caractère traditionnel des hameaux.**

Organisation territoriale



- Route départementale de transit: RD 771
- Routes départementales
- Voie verte

- Urbanisation :**
- Zone urbanisée
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs
- Village la Magdeleine
- Hameaux, Habitat isolé
- Terrains de motocross
- Parc éolien
- Exploitations agricoles et leurs bâtiments d'exploitation

- Zone naturelle :**
- Vallée La Cône
- Massifs boisés



Commune de Saint-Vincent-des-Landes

Révision du PLU



2009

2. Le bourg, ses principales caractéristiques urbaines

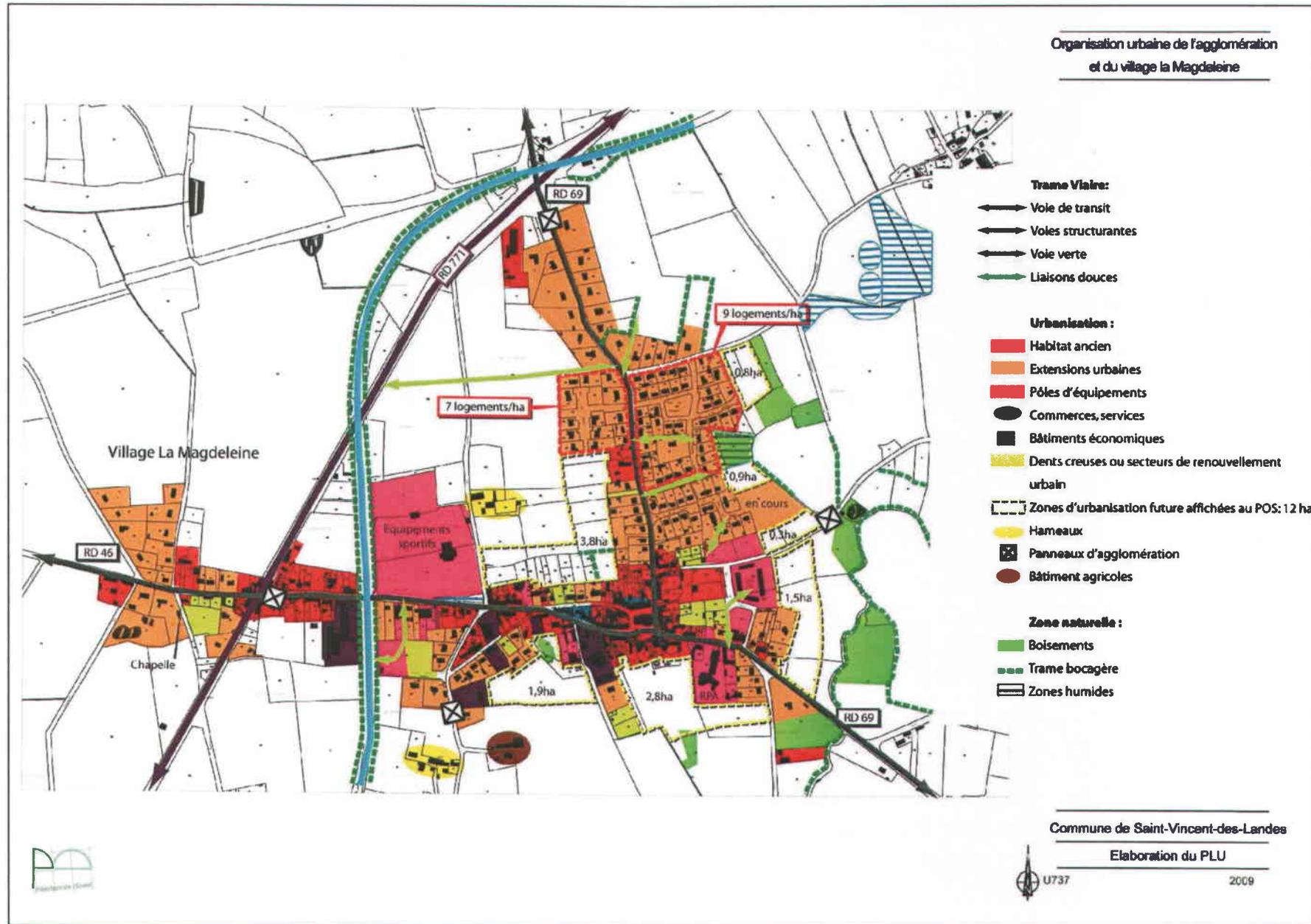
Cf. ci-après les cartes « Organisation urbaine de l'agglomération et du village La Magdeleine », « Potentiel au sein de l'agglomération et du village La Magdeleine »

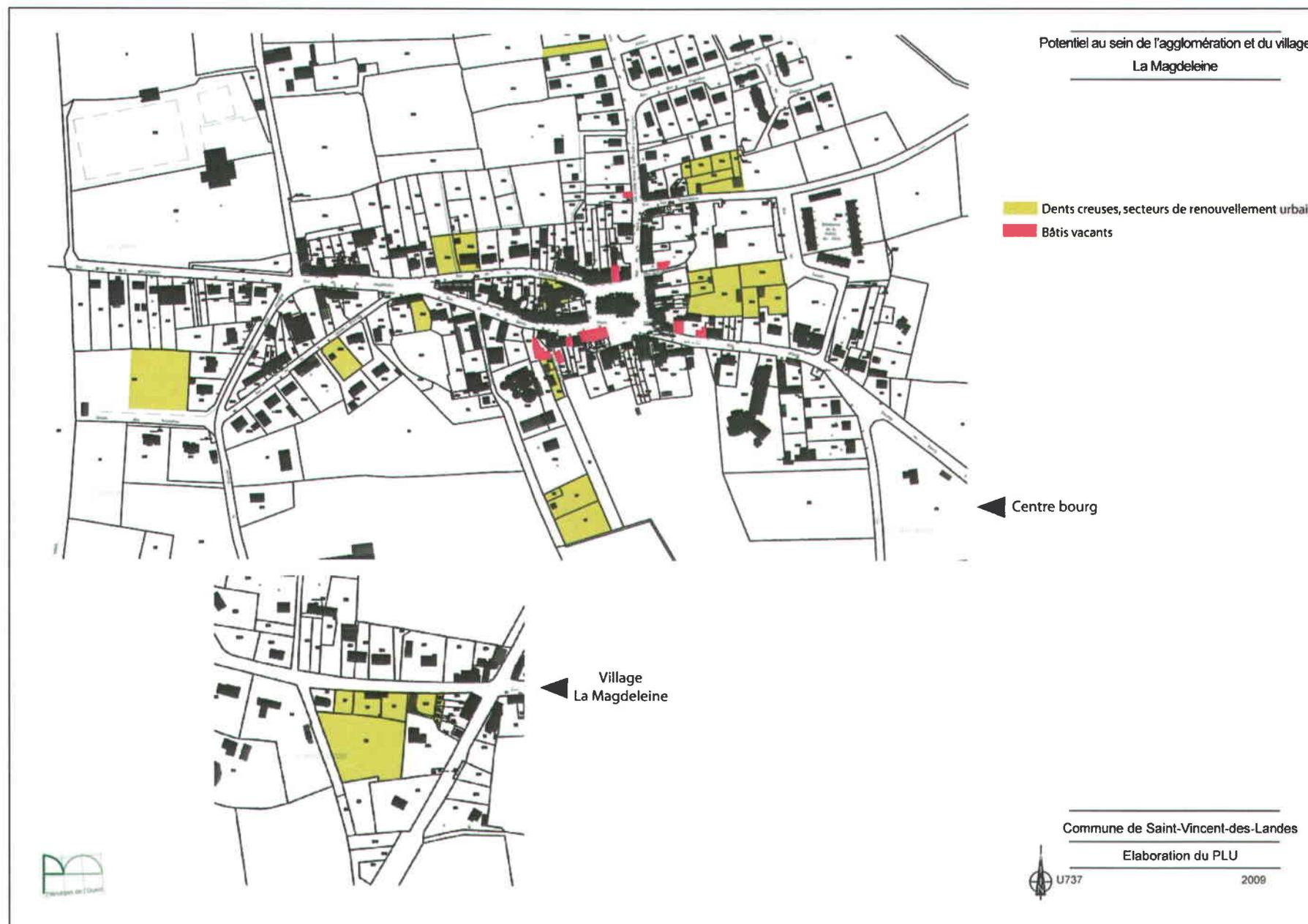
Le centre originel de Saint-Vincent des Landes est structuré autour de l'église, implantée aux carrefours des RD69 et RD46. Il s'est développé à partir d'un linéaire bâti sur un réseau en étoile. Il intègre l'ancien presbytère, en arrière de la RD69.

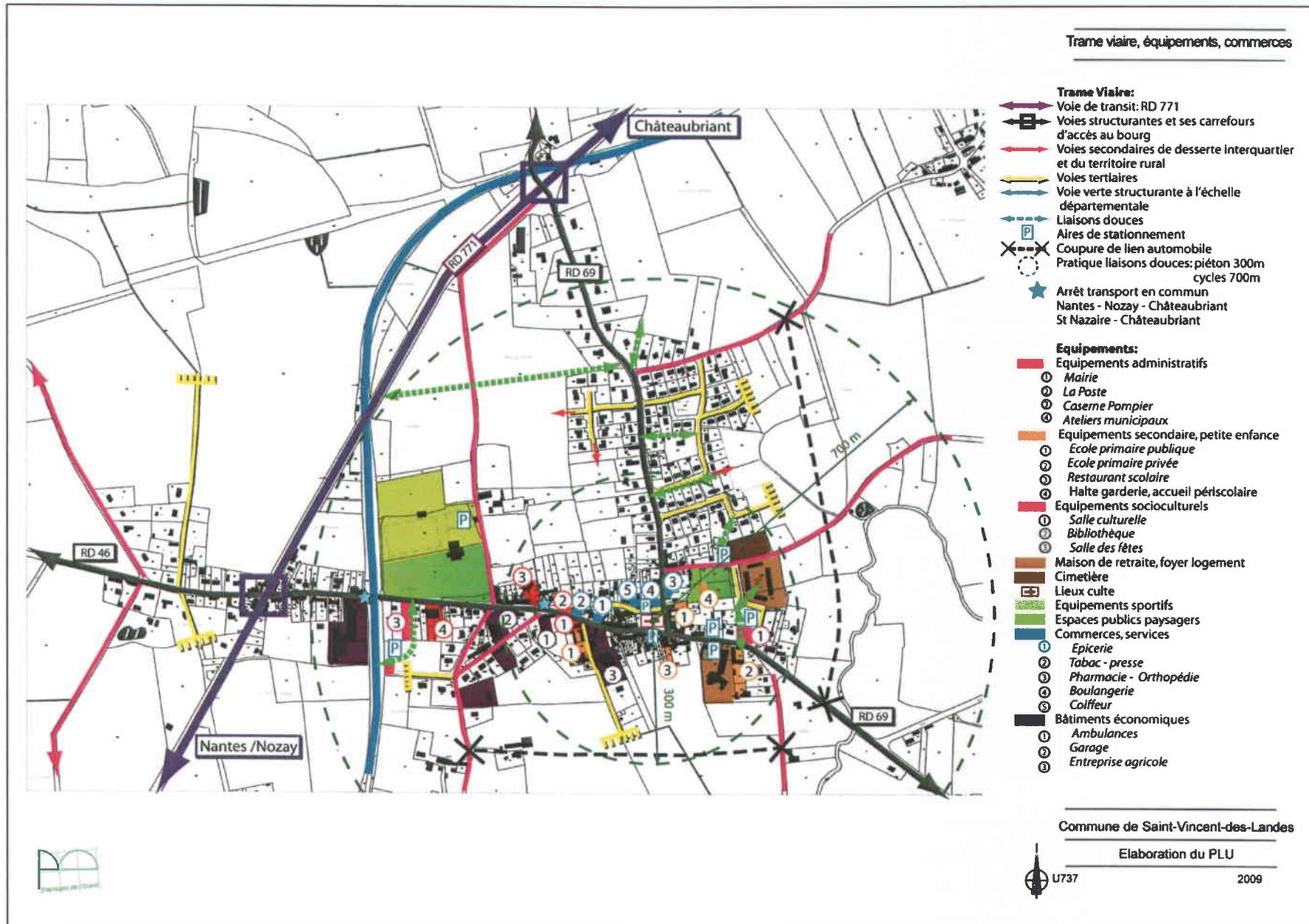
Des groupements d'habitations anciennes s'étirent le long de la RD46 qui ont été incorporé dans le bourg par l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, la voie verte, ancienne voie SNCF, constitue une coupure verte dans la trame urbaine.

- Les extensions urbaines se sont principalement développées en partie Nord du centre bourg, le long de la RD69 ou sous forme de lotissements, générant un étirement de la zone urbaine vers la RD771. **Cet urbanisme n'a pas favorisé la constitution d'un quartier d'habitat en lien avec le centre-bourg, ni celle d'une trame interquartier.** La trame viaire secondaire issue d'axes existants n'a pas permis la mise en place de circulations interquartiers. Toutefois, les deux points d'accès à la RD771 permettent de limiter le trafic en centre-bourg, notamment autour de l'église.
- L'ancienne voie SNCF fragmentant la zone urbaine a été requalifiée en voie verte, réseau structuré à l'échelle du département. Ce potentiel n'est pas relié au centre-bourg par un réseau interne au bourg de Saint-Vincent des Landes. Quelques liaisons existent vers les secteurs d'équipements, ce qui pourrait constituer un point de départ à un réseau de circulations douces connecté à la voie verte.
- La typologie de l'habitat est caractéristique d'un tissu pavillonnaire plutôt lâche où seul l'habitat mitoyen ponctue la trame. Les densités de l'habitat sont faibles : 7 à 10 logements/ha. **Les dernières opérations sont fortement consommatrices d'espace, elles proposent une faible densité : 7 logements/ha.**
- **Un potentiel de renouvellement urbain a été identifié, au cœur du centre ancien avec la présence de plusieurs logements vacants ainsi qu'en arrière du centre ancien avec l'existence de terrains disponibles. Les dents creuses offrent un potentiel de 15 à 20 logements.**
- Les secteurs d'équipements se concentrent en extrémité de la zone urbaine. Le pôle éducatif et social à l'Est et le pôle sportifs et de loisirs à l'Ouest, le long de la voie verte. Les commerces, services et quelques équipements administratifs, scolaires assurent une fonction de centralité au centre-bourg et permettent une connexion avec le pôle éducatif et social.

La présence des équipements et des commerces en centre-bourg y génère un besoin de stationnement important qui est aujourd'hui insuffisant. Face à cette problématique, l'arrêt Lila en centre-bourg a été transféré devant la caserne des pompiers afin de profiter de l'aire de stationnement existante. De plus, le **transfert de l'école publique sur le site de l'ancien presbytère intégrera de nouvelles aires de stationnement.** Le site actuel de l'école publique permettra d'accroître l'offre de stationnement en arrière de la mairie.







B. Les déplacements

Le territoire de Saint-Vincent des Landes est traversé par l'axe de transit : RD771 Saint-Nazaire – Blain – Derval – Châteaubriant - Laval qui constitue une coupure physique entre le zone urbaine et le village La Magdeleine.

Depuis la RD771, le bourg est desservi par deux entrées principales en partie Ouest et Nord par les départementales : RD69 et RD46.

Les voies départementales maillent le territoire avec comme point de convergence : le bourg, autour de la place de l'église.

La ligne SNCF Nozay – Châteaubriant réhabilitée en voie verte sur l'ensemble des communes qu'elle traverse constitue un réseau de circulations douces d'intérêt communal et intercommunal. Cette voie dessert le bourg, notamment les équipements sportifs et socio-culturels. Elle constitue une opportunité de desserte des équipements d'intérêt collectif depuis les secteurs d'habitat rural. Elle peut servir de point de départ à un réseau de circulations douces connecté à la voie verte. Son couvert végétal et bocager en fait une coulée paysagère de qualité.

Le bourg est desservi par les transports en commun qui permettent de relier les pôles départementaux de Nantes, Saint-Nazaire et les pôles d'équilibre proches de Nozay, Châteaubriant, par deux lignes de transports du Conseil Général : Nantes-Nozay-Châteaubriant ; Saint-Nazaire-Châteaubriant. Le bourg est desservi en deux points, à hauteur de l'entreprise agricole et devant la caserne des pompiers.

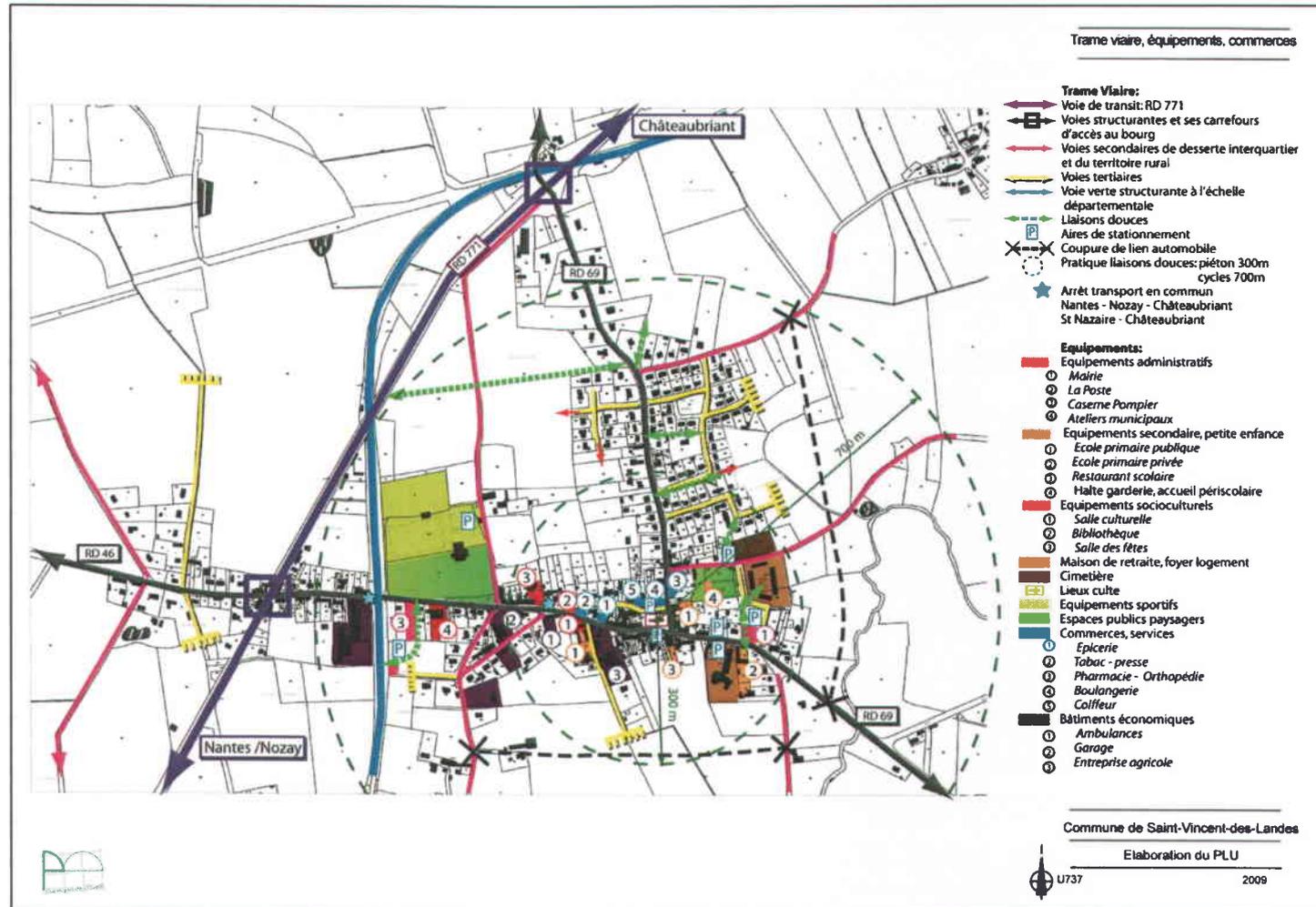
L'offre de stationnement en centre-bourg et à proximité des arrêts de cars Lila est limitée par rapport aux besoins des usagers. **Afin de développer l'offre de stationnement en centre-bourg, le transfert de l'école publique permettra d'accroître l'offre de stationnement en arrière de la mairie, sur le site actuel ainsi que sur le futur site de l'école publique par la création de nouvelles aires de stationnement.**

La trame viaire du bourg n'est pas hiérarchisée. Le réseau primaire s'organise autour de deux axes départementaux : RD69, RD46 qui se rejoignent à la Place de l'église. Ces deux axes relient la RD771. Le réseau secondaire de la zone urbaine basé sur des voies communales existantes, ne favorise pas les circulations interquartiers au sein du bourg. De plus, le réseau tertiaire est basé sur des voies en impasse, ce qui ne permet aucunes continuités automobiles. **Ainsi, au Sud et à l'Est, on constate des réelles coupures du lien automobile.**

Malgré des distances au centre-bourg limitées, inférieures à 700m, **il n'existe pas de réseau de liaisons douces permettant de desservir le centre-bourg et les équipements publics, d'intérêt collectif depuis les secteurs d'extensions.** On recense, tout de même, quelques liaisons douces.

C. Les équipements

On note une concentration des équipements et des commerces en centre-bourg qui gravitent autour de l'église et sur la rue de la Mairie. Ils génèrent un besoin de stationnement important qui est aujourd'hui insuffisant.



	Equipements de gestion communale	Projets / Besoins éventuels
Equipements administratifs	Mairie Ateliers municipaux La Poste Caserne des Pompiers	Pas de besoins recensés
Equipements sanitaires	Station d'épuration: 620 équivalents habitants Charge actuelle: 675 équivalents habitants Tri sélectif au porte à porte en place et ordures ménagères	Étude de zonage menée en parallèle de la procédure du PLU Projet de construction d'une nouvelle station d'épuration en cours de réflexion – Travaux programmés pour 2013 /2014 Collecte toutes les 2 semaines à titre expérimentale dans le souci d'améliorer à terme la maîtrise des coûts.
Equipements scolaires, petite enfance	Ecole primaire publique: 97 élèves en 2009 Ecole primaire privée: 61 élèves en 2009 Restaurant scolaire Multi accueil	Transfert de l'école publique sur le site du Presbytère – Ouverture à la rentrée 2011 Réhabilitation des locaux de l'école privée sur site Locaux récents – Capacité: 120 élèves Réflexion intégrée dans le projet d'école publique?
Equipements culturels et socioculturels	Bibliothèque Espace culturel Campagn'Art Salle municipale	Projet d'embellissement Nouveau pôle culturel en lien avec le centre bourg
Equipements sportifs, de loisirs	Salle des sports Terrains de football - Terrains de tennis	Envisager l'implantation de nouveaux équipements
Equipements sociaux et de santé	Maison de retraite – Capacité: 80 lits Foyer logement – Capacité : 16 logements	

Sur le territoire communal, on note la présence d'un circuit de moto, auto-cross au lieu-dit la Bouvais, en direction Sud-Est en sortant du bourg de Saint-Vincent-des-Landes. Il accueille des compétitions comme celle du championnat de France Elite d'auto cross. Ce terrain est situé au sein du territoire rural de la commune et aucun secteur de développement au PLU n'est proche de cet équipement.

D. Activité économique

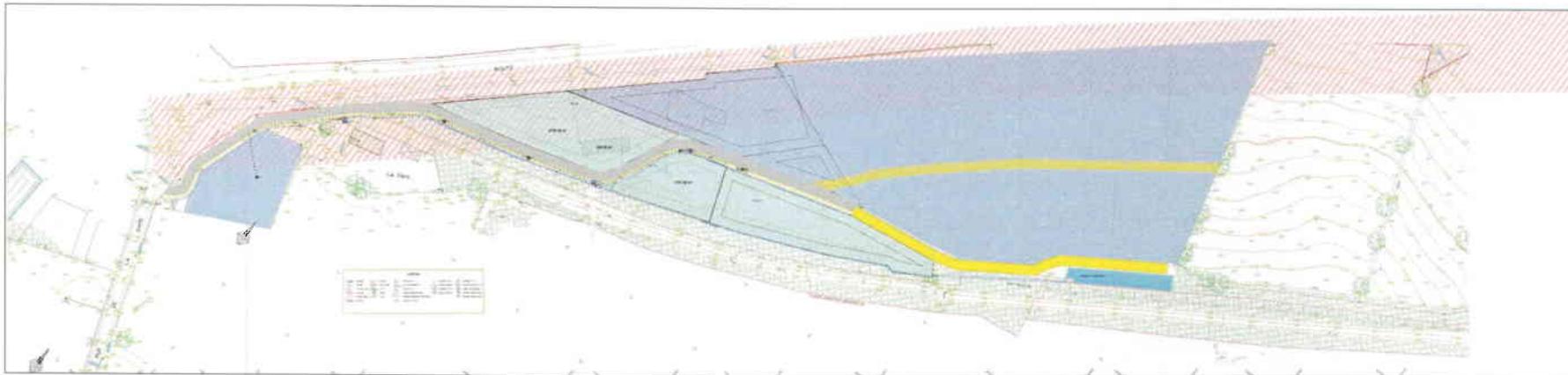
1. Les activités et zones d'activités

La commune de Saint-Vincent des Landes offre 238 emplois en 2007 et connaît un indicateur de concentration de l'emploi que de 43% des actifs ayant un emploi. Cet indicateur a fortement baissé sur la période 1999/2007 avec l'arrivée de nouveaux actifs et la baisse relative du nombre d'emplois. L'indicateur de concentration de l'emploi était de 51,6% en 1999. **Saint-Vincent des Landes est devenue une commune résidentielle.**

L'activité artisanale assure une part importante dans l'économie locale. Les différentes entreprises sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Il n'existe pas de zone d'activités artisanales sur la commune.

Plusieurs entreprises sont imbriquées dans la trame urbaine du bourg, notamment une entreprise de produits agricoles. Cette dernière affectée à la production d'engrais comprend des silos qui sont soumis à un périmètre sanitaire.

La proximité des activités avec l'habitat a conduit à envisager la création d'une zone d'activités, en collaboration avec la communauté de communes de Derval. Le projet de zone d'activités sera localisé à proximité de l'ancienne gare et connecté à la RN171 reliant Saint-Nazaire à Laval, via Châteaubriant, Derval. Il aura une vocation artisanale et apportera une réponse de proximité aux entreprises nouvelles ou existantes qui souhaiteraient se développer. L'esquisse d'aménagement de la future zone intègre une voie verte, en partie Sud, ce qui maintient un espace tampon entre la future zone d'activités et les secteurs d'habitat.



La commune souhaite que les artisans présents sur le territoire communal puissent pérenniser leurs activités tout en maîtrisant leur extension.

2. Les commerces et services

Le tissu commercial est concentré en centre bourg, sur la rue de la mairie et autour de la place de l'église. L'offre commerciale et de services assure les besoins de proximité de la population. Pour les autres besoins, les habitants fréquentent le pôle urbain de Châteaubriant.

Commerces, services
Une offre commerciale répartie en hyper-centre 1 épicerie, 1 boulangerie, 1 pharmacie -orthopédie, 1 bar-tabac, 1 coiffeur, 1 taxi-ambulance, 1 garage, 1 atelier couture

L'offre commerciale en centre bourg doit être maintenue en raison de sa vocation sociale associée aux équipements communaux. **Il est important de conserver un lieu de centralité fort en centre bourg.**

3. Un secteur agricole dynamique et très présent sur le territoire

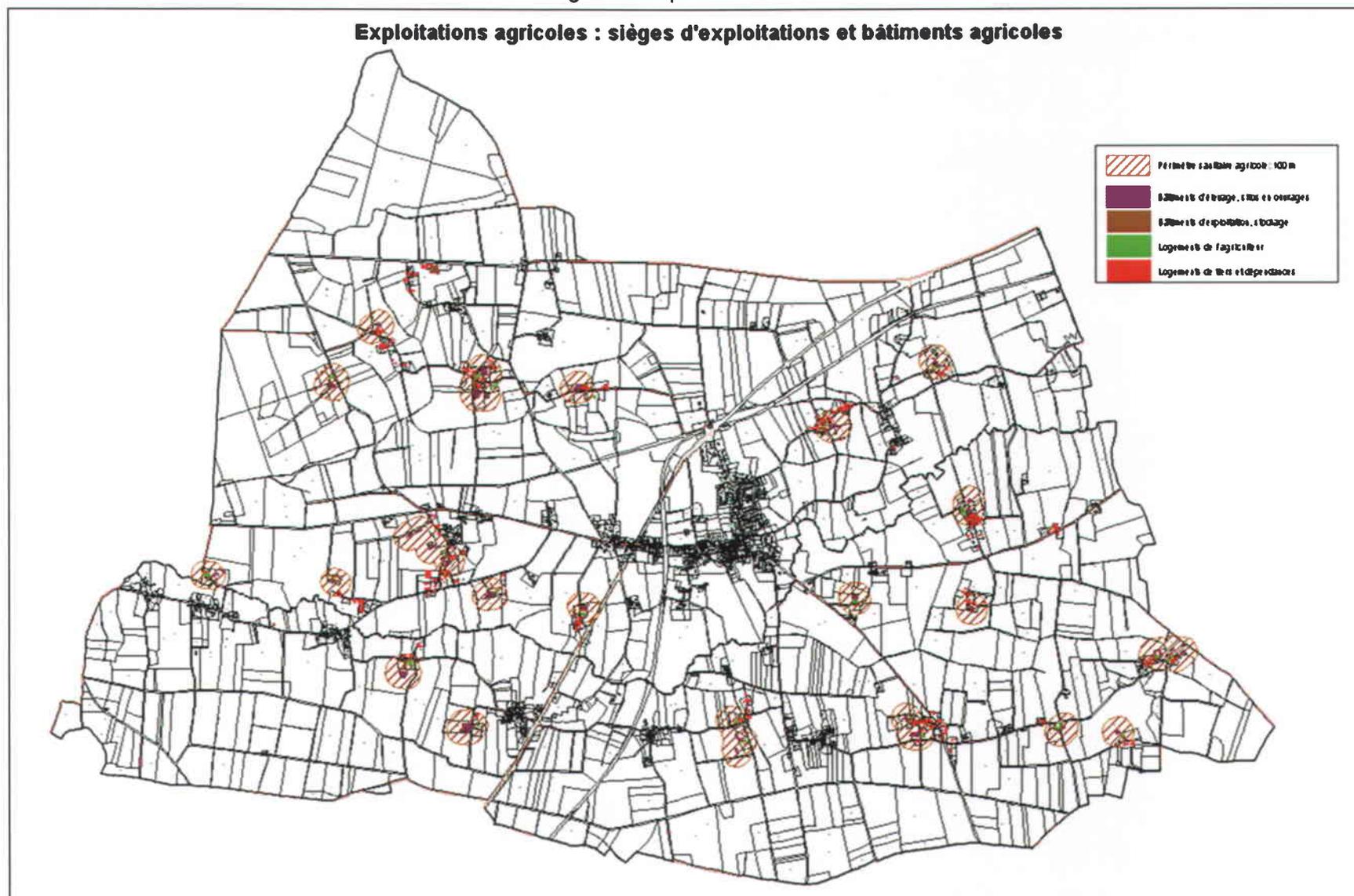
L'activité agricole est encore très présente sur le territoire de Saint-Vincent des Landes. La surface agricole utilisée du territoire est de 2 435 ha, soit 72,5% de la surface communale.

On recense 24 exploitations agricoles en 2009. Depuis 1988, le nombre d'exploitation a été divisé par 2,2. C'est ainsi plus de la moitié des outils de travail qui a disparu et plus d'un tiers des actifs agricoles. Ils étaient 153 actifs en 1988, ils n'étaient plus que 53 actifs en 2000.

En 2000, plus de la moitié des agriculteurs sont âgés de 50 ans ou plus et plus d'un quart des exploitants avaient entre 40 et 55 ans ce qui pose la question du renouvellement des entreprises agricoles. **Près d'un 1/3 des exploitations ayant leurs chefs d'exploitation âgées de plus de 50 ans n'ont pas leur succession assurée.**

L'élevage bovin et avicole est très présent sur cette commune avec la quasi-totalité des exploitations pratiquant ces activités dans le cadre d'un élevage hors-sol, soit l'institution de périmètres sanitaires sur les bâtiments d'élevage. **Spatialement, on ne note pas de zones de conflit majeur entre les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et l'urbanisation.** Le développement du bourg, des équipements, et le projet de zones activités artisanales ne contraignent pas les évolutions des bâtiments d'élevage auxquels s'applique un périmètre de protection sanitaire de 100m.

La préservation des espaces agricoles et le **développement des zones à urbaniser, sous forme organisée et maîtrisée** au sein du tissu urbain ou dans sa continuité, sont des facteurs essentiels de gestion équilibrée du territoire.

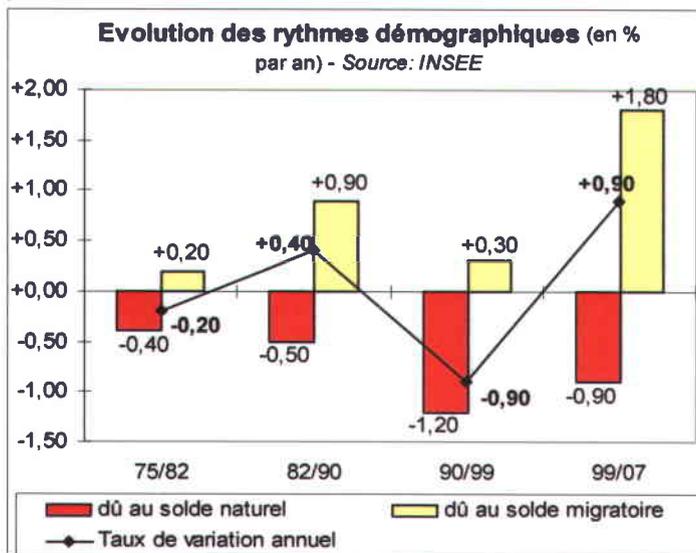
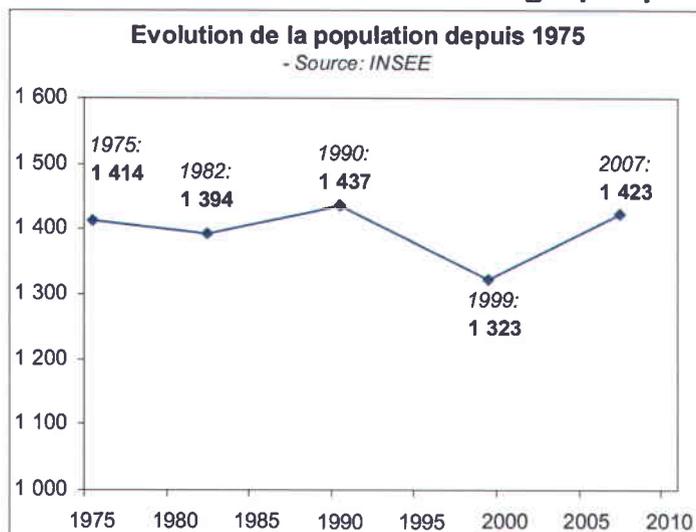


La chambre d'agriculture de Loire-Atlantique a élaboré une « Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », en date du 4 décembre 2004. Cette charte préconise des dispositions réglementaires d'urbanisme en zone Agricole. **Elles sont traduites dans le règlement du PLU.**

Chapitre 2 : Quelles perspectives de développement ?

I. Analyse sociodémographique

A. Une forte croissance démographique



La commune connaît une reprise de la croissance de la population sur les huit dernières années: **+100 habitants**, suite à la forte baisse de la population dans les années 90 : -114 habitants.

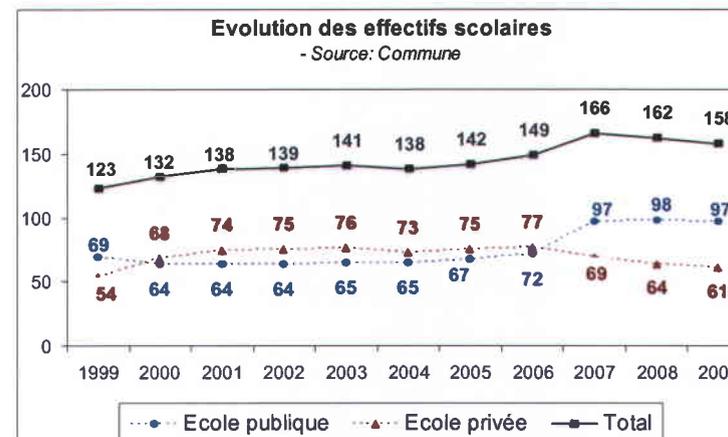
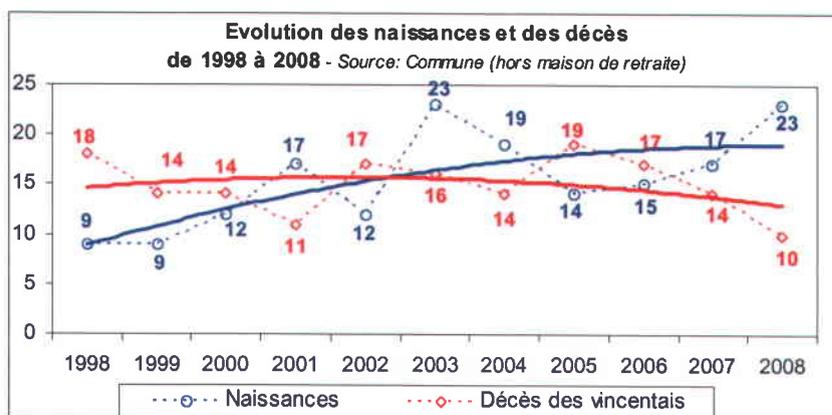
Avec une population municipale de 1 423 habitants en 2007 (recensement INSEE), cette hausse permet de revenir au niveau démographique de 1990.

Cette hausse s'explique par un développement de l'offre en logement, axée principalement sur l'accueil de familles :

- Près d'1/4 de la population habitent depuis moins de 5 ans
- Le rythme de construction a été multiplié par 4 : 8 logements par an, contre 2 logements par an dans les années 90.

Le solde naturel largement négatif s'explique par le déficit de naissances par rapport aux décès dont une proportion important provient de la maison de retraite intercommunale (Capacité 80 lits).

B. Un vieillissement de la population



La structure de la population de Saint-Vincent des Landes est marquée par un vieillissement de la population, accentué par la présence de la maison de retraite. L'indice de jeunesse reste inférieur à 1: 0,86 en 1999 à 0,9 en 2006. La population de plus de 60 ans représente 27,5% en 2006.

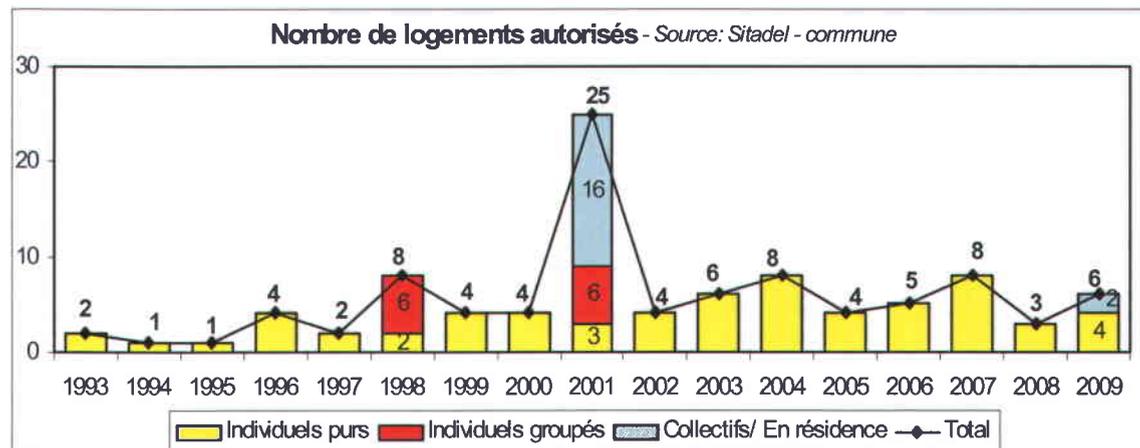
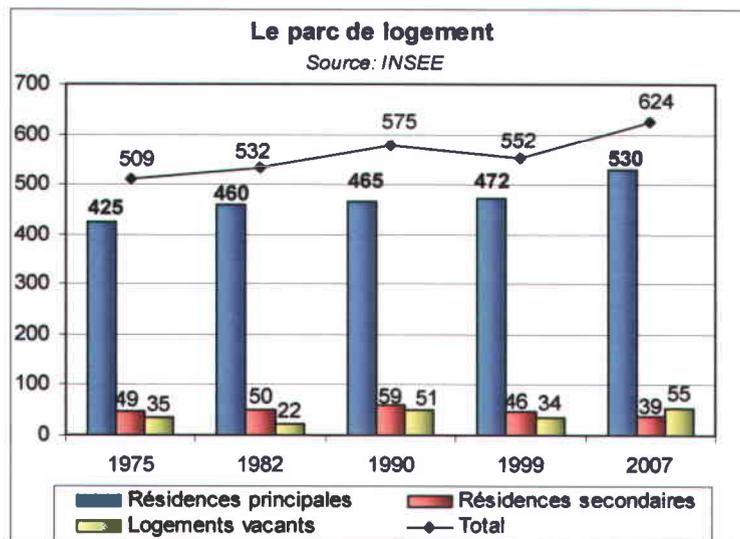
Si l'on exclut les décès des personnes de la maison de retraite non originaire de Saint-Vincent, **l'accroissement naturel de la population vincentaise est positif depuis 2003 en raison de la hausse des naissances: 2,1 enfants nés par logement créé.**

Cela révèle un apport de population familiale qui a permis un ralentissement de la baisse de la taille des ménages à court terme: 2,9 en 1990, 2,6 en 1999 et 2,5 en 2006. Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal.

Les effectifs scolaires ont progressé: +28,5% au global. Jusqu'à la rentrée 2006, les capacités des écoles étaient suffisantes. Toutefois, à la rentrée 2007, une 4^{ème} classe a été ouverte dans l'école publique. Un projet de transfert et d'agrandissement de l'équipement public dans le parc paysager de l'ancien presbytère est en cours de réflexion.

Malgré cet apport de population «jeune», la population reste vieillissante:

II. Analyse du parc de logement



- Une forte évolution de la construction entre 1998 et 2009 : le rythme de construction était d'environ 8 logements par an sur la période 1998/2009, contre 2 logements par an entre 1990 et 1997.

Opération récente : lotissement La Fontaine de 5 lots ouverts à la commercialisation en 2010.

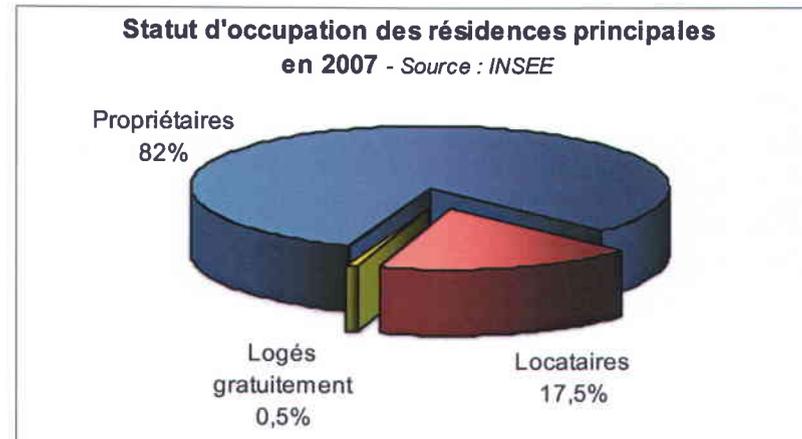
- Un parc de résidences principales monotypé individuel (97,3% en 2007) favorable à la production de grands logements (73,2% de 4 pièces et + en 2007 contre 66,5% en 1999). Les 16 logements collectifs en 2001 correspondent à l'opération du foyer logement.

La trame urbaine présente une très faible densité. Les récentes opérations se basent sur une densité de 10 à 12 logements/ha : terrains de 800 à 1100 m².

- Le parc de logements vacants est élevé et en hausse depuis 1999: 8,7% en 2007, soit +2,5 points. On recense un nombre de logements important en centre ancien, autour de l'église.
- Par contre, on note une baisse des résidences secondaires: -2 points entre 1999 et 2007.

- Le parc locatif s'est développé depuis la fin des années 90: il est passé de 11,5% à 17,5% des résidences principales entre 1999 et 2007. Il est en partie lié à la construction du foyer logement et aux réhabilitations.
- Par contre, le parc social est quasi-inexistant : 2,8% des résidences principales en 2007– 15 locatifs sociaux.

Il faut rappeler que le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration, a défini, un objectif de 10% de locatifs sociaux (pour les opérations de + de 7 logements), pour la commune de Saint-Vincent des Landes.



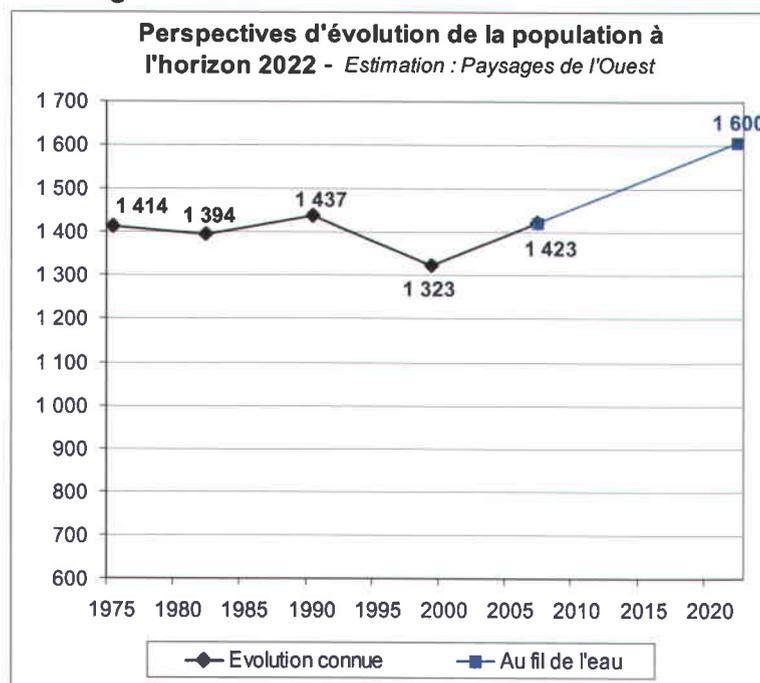
III. Les choix de développement retenus

Évolution actuelle : Construction de plus de 80 logements sur la période 1998/2009, soit 8 logements par an

Estimation de la population municipale en 2007 : 1 423 habitants

A. Perspective d'évolution de la population et du logement

En accord avec le SCOT et le PLH du Pays de Châteaubriant (en cours d'élaboration), la municipalité a défini un scénario de progression de la population « Au fil de l'eau ». **L'objectif de développement est fixé à environ 1 600 habitants à l'horizon 2022, soit un rythme de construction d'environ 8 logements/an.**



	Objectif de développement
Production logements/an	8 lgts/an 100 logements à 12 ans
Population 2022	1 600 Soit : +177 habitants

→ A l'échelle du PLU, à 12 ans, à l'horizon 2022, le besoin potentiel identifié est d'environ 100 logements.

B. Définition des besoins en terrains pour l'habitat au regard de l'objectif démographique fixé

Compte tenu de l'impact fort du desserrement des ménages, une dynamique de croissance de la population implique la création d'un nombre important de logements. Dans le respect des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Loi Urbanisme et Habitat, **la production de logements neufs doit être envisagée avec un souci de :**

- Economie de l'espace :

Au regard de cette ambition, les opérations d'habitat doivent rechercher **une densité moyenne de 12 à 15 logements par hectare**. Il est donc nécessaire de prévoir un potentiel à urbaniser de l'ordre de 7 ha à 12 ans.

De plus, le potentiel de renouvellement urbain disponible doit être exploité, **en optimisant l'utilisation des dents creuses, soit 15 à 20 logements environ et en favorisant la réhabilitation des logements vacants**.

- Diversification de l'offre de logements (locatifs sociaux, accession libre à la propriété).

Un objectif de diversification de l'offre visant à favoriser l'accueil des jeunes ménages sur la commune en leur offrant la possibilité d'un parcours résidentiel complet et donc leur maintien sur le territoire.

La municipalité se fixe un objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux dans les futures opérations de plus de 7 logements.

Ces objectifs quantitatifs seront précisés dans le PLU par type d'opération ou par secteur dans le but de renforcer la mixité sociale à l'échelle de la commune.

Chapitre 3 : Les choix de développement retenus

I. Objectifs de l'élaboration du PLU et projet de développement

A. Les motivations de l'élaboration du PLU

Les objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- Poursuivre le développement raisonné de l'habitat pour l'accueil de population tout en protégeant les espaces agricoles et naturels,
- Proposer un développement urbain cohérent intégrant les problématiques environnementales, les déplacements, la mixité sociale
- Prendre en compte le développement des équipements communaux
- Définir les principes de développement économiques en lien avec la Communauté de communes du secteur de Derval
- Intégrer les particularités du territoire : les cours d'eau, les zones humides, les risques,

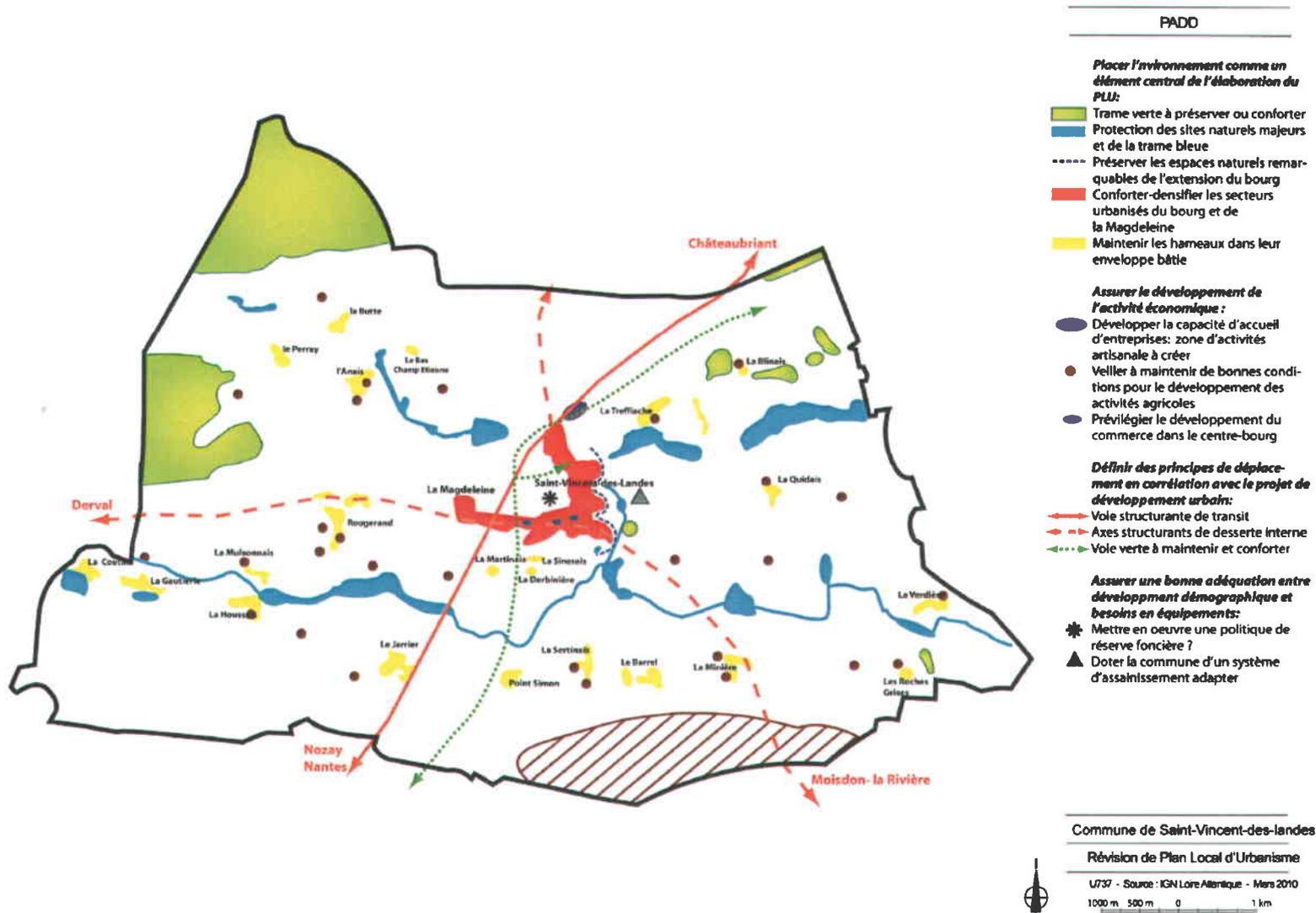
B. Le choix du projet : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le choix du projet retenu doit assurer une bonne adéquation entre développement démographique, économique et préservation de l'environnement, du patrimoine. Compte tenu des différentes problématiques relevées dans le diagnostic, le projet présenté ci-après constitue une bonne alternative au développement communal puisqu'il s'inscrit dans une perspective de développement durable en maintenant une dynamique de croissance tout en renforçant la préservation du cadre communal, en matière d'environnement, d'agriculture, ...

Au regard des motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- Placer l'environnement comme un élément central de l'élaboration du PLU,
- Un développement démographique raisonné,
- La maîtrise du développement urbain,
- Limiter l'urbanisation en zone rurale,
- Assurer le développement de l'activité économique,
- Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain,
- Assurer une bonne adéquation entre développement démographique et besoins en équipements,
- Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine local.

Le projet de développement stratégique de Saint Vincent des Landes



1. Prendre en compte l'environnement comme un élément central de l'élaboration du PLU

Le PLU s'attache à assurer la protection des zones naturelles sensibles.

Il a par ailleurs été réalisé une identification des zones humides. Les zones identifiées figureront en annexe du dossier de PLU. Un zonage spécifique leur est attribué sur les pièces graphiques du règlement.

La ressource en eau a également fait l'objet d'une attention particulière en assurant notamment le renforcement de la protection des cours d'eau, la prise en compte des questions relatives aux eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

En matière d'énergie renouvelable, il s'agissait par ailleurs de favoriser le développement de ces énergies sur le territoire.

La prise en compte de l'environnement suppose également d'intégrer les différents risques et nuisances. Le projet de développement communal intègre les autres facteurs de nuisances :

- Protéger les secteurs soumis aux risques naturels : inondations, feux de forêt
- Intégrer les risques et nuisances liées aux activités ou aux infrastructures de déplacement : mise en œuvre de zone tampon entre zone agricole et d'activités futures et actuelles et zone d'habitat

2. Proposer un développement démographique raisonné de la commune

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- ⇒ Une reprise de la croissance de la population: +13 habitants par an, soit +7% entre 1999 et 2006
Cette hausse permet de revenir au niveau démographique de 1975
- ⇒ Une hausse liée au développement de l'offre en logement :
 - Près d'1/4 de la population habitent depuis moins de 5 ans
 - Doublement du rythme de construction
- ⇒ Un solde naturel négatif jusqu'en 2003 puis, devenu positif avec l'accueil de jeunes ménages.

Face à ce constat, la commune souhaite poursuivre le développement de sa population en intégrant une vision durable. La définition de l'objectif de développement s'inscrit dans ce cadre, à savoir : **Un objectif de population d'environ 1600 habitants en 2022 pour une production de 8 logements par an.**

Le développement de la mixité sociale dans la commune

Le PLU est l'occasion de réaffirmer la volonté d'accueillir une population diversifiée et notamment d'essayer de conserver ses ménages déjà constitués mais aussi d'attirer de jeunes ménages.

De manière à renforcer la mixité sociale, le PLU a souhaité se fixer un objectif de production de 10% de logements sociaux dans les futures opérations de plus de 7 logements, soit environ 1 logement par an, 10 logements à 12 ans. Cet objectif permet de garantir l'accueil d'une population mixte dans un contexte où les coûts immobiliers ont augmentés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit des objectifs plus généraux en la matière. Il affirme ainsi la volonté de diversifier l'offre en logements dans les futures opérations en proposant par exemple une palette variée de terrains et de types de logements.

3. Contrôler le développement urbain

Des extensions intégrant l'ensemble des composantes liées au développement durable des zones d'habitat

La commune se caractérise par une urbanisation très concentrée sur le bourg et sur le village attenant de la Magdeleine situé à l'ouest de la RD 771. Il n'existe pas de villages importants en zone rurale, le bâti y est essentiellement constitué de corps de ferme regroupant très rarement plus de 5 logements.

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2022 de 1600 habitants, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation des logements accueillants les nouveaux habitants. La définition du potentiel constructible s'appuie sur un ensemble de facteurs :

- ✓ La **densification** des zones futures avec un **objectif de production minimum de 12 à 15 logements/ha** pour une production passée basée sur 7/9 logements par hectare, soit une augmentation d'au moins 33 %.
- ✓ **L'intégration des contraintes environnementales** qui dans le contexte communal s'avère modéré en terme de protections réglementaire aux abords du bourg.
- ✓ La **prise en compte des contraintes et servitudes**, liés aux voiries, à la protection du patrimoine, à la prise en compte des risques et nuisances...
- ✓ La **prise en compte des problématiques foncières** : la nécessité de maîtrise globale pour mener à bien les opérations d'ensemble suppose de poursuivre une politique foncière, par l'utilisation d'outils adaptés.

Compte tenu de l'ensemble des problématiques à intégrer pour un développement urbain cohérent, **les extensions proposées dans le PLU pour l'habitat dans les zones AU représentent un potentiel global d'environ 6,6 hectares, soit 0,18 % du territoire communal. La commune souhaite une forte maîtrise du développement en capacité de surface et en situation. Les capacités en dents creuses dans les hameaux seront fortement limitées (une dizaine sur l'ensemble du territoire).**

Un développement concentré autour du bourg

Les extensions urbaines sont proposées en totalité **en continuité du bourg** de manière à **affirmer clairement le pôle de centralité** qu'il constitue. Ce choix favorise clairement le développement d'une offre de commerces et services ainsi que le développement des équipements.

A l'inverse le développement des hameaux est clairement maîtrisé puisque les constructions neuves y sont fortement limitées, 8 hameaux sont potentiellement concernés par d'éventuelles dents creuses. Aucun changement d'affectation de bâtiments en zone Agricole en vue de créer des logements de tiers n'a été identifié pour le présent PLU, mais la commune en affiche la possibilité dans son PADD à plus long terme, suite à une modification ou révision.

La maîtrise du rythme de développement :

La maîtrise du rythme de développement s'appuie sur un des objectifs fondateurs du PLU, à savoir le respect du rythme de construction établi à environ 8 logements par an.

Afin d'assurer le respect des objectifs fixés, le PLU affiche une ambition claire de maîtrise du développement dans le temps sur la base de ce rythme :

- **La maîtrise des opérations urbaines d'habitat** au travers d'opérations d'ensemble.
- **La gestion dans le PLU des ouvertures à l'urbanisation** des secteurs d'extension proposés :
 - Un secteur ouvert à l'urbanisation sur la rue des Châtaigniers (0,85 ha)
 - Deux secteurs fermés à l'urbanisation au Tertre et au Bas bourg (5,75 ha)
 - Plusieurs secteurs zonés en agricoles inconstructibles pour permettre des réserves foncières à long terme en extension du bourg (au nord et au sud).

Proposer un développement urbain cohérent permettant de densifier pour une utilisation plus rationnelle de l'espace

Pour une utilisation plus rationnelle, le PLU a tout d'abord défini les potentialités de développement au sein de la trame urbaine. La recherche de cohérence d'ensemble apparaît en outre indispensable pour la mise en œuvre d'un urbanisme à l'échelle du bourg s'appuyant notamment sur la création de liaisons interquartier et le développement de réseaux piétons, ... Cette cohérence sera gage d'un urbanisme qualitatif tout en permettant une meilleure utilisation de l'espace.

La densification constitue un principe de base pour l'aménagement de ces zones et il doit notamment être attaché une attention particulière à la maîtrise de la consommation de terrain. C'est pourquoi le PLU affiche pour objectif la prise en compte d'un objectif de 12 à 15 logements/ha minimum pour les futures zones d'urbanisation (contre environ 7/9 logements/ha sur les dernières années).

4. La maîtrise de l'urbanisation en zone rural

Comme évoqué dans le point précédent, **les capacités en dents creuses dans les hameaux seront fortement limitées.**

Seul 8 hameaux sont potentiellement concernés par des dents creuses urbanisables : la Coutais, la Rivière de Cône, la Houssais, le Jarrier, le Point Simon, la Barre, la Rigaudais, et l'ensemble la Bouefferie-la Butte.

La définition de ces dents creuses s'est basée sur les critères suivants :

- **Les entités doivent avoir un caractère de village constitué** notamment par un ensemble urbanisé, organisé à partir d'un cœur bâti ancien (à la différence de hameaux ne comprenant que quelques habitations),
- **Les possibilités de constructions en dents creuses ne doivent représenter qu'un seul logement**
- **Les entités doivent avoir des conditions satisfaisantes de desserte en réseau,**
- **Les entités doivent avoir des conditions satisfaisantes d'accessibilité**, il convient donc de ne considérer que les parcelles ayant un accès direct à la voirie publique,
- **L'agriculture est privilégiée** : les enveloppes de ces entités ne doivent pas être concernées par un périmètre sanitaire liée à des bâtiments d'élevage d'animaux,
- **Les secteurs d'intérêt patrimoniaux seront préservés,**
- **La construction en dent creuse dans des linéaires bâtis sur les voies pourra être autorisée exceptionnellement dès lors que les terrains ne présentent plus d'enjeu agricole majeur.**
- L'agrandissement d'habitations existantes pourra être autorisé

5. Assurer le développement des activités économiques

La commune dispose d'un tissu économique significatif s'appuyant sur l'activité agricole mais également sur plusieurs entreprises locales d'artisanat / petite industrie, localisé principalement dans le bourg et sur le hameau de la Chesnaie.

En matière de développement du potentiel d'accueil

Le PADD intègre le développement économique à l'échelle communale. Il s'agit de développer les capacités d'accueil d'entreprises locales, et non de jouer un rôle moteur du développement économique intercommunal. La commune proposera donc une zone d'activité artisanale, située au nord du bourg, en lien avec la RD 771 sur le site de l'ancienne gare.

Le potentiel de la zone sera de 7,8 hectares, mais il faut relativiser ce potentiel, le site étant à la fois concerné par le maintien de la voie verte en ce secteur et la marge de recul (de 50 mètres minimum) à maintenir par rapport à la RD771.

Par ailleurs, compte tenu du développement d'un potentiel d'accueil, le PADD affiche la volonté de maîtriser le développement des activités isolées :

- ✓ Maîtriser le potentiel de développement de ces activités
- ✓ Favoriser leur déplacement vers les zones d'activités à terme de façon à diminuer les nuisances éventuelles
- ✓ Engager une réflexion sur le devenir de sites d'activités existants ou en mutation notamment au sein de la trame urbaine en favorisant leur reconversion vers de l'habitat.

En matière d'activité agricole

La commune dispose d'un nombre d'exploitations relativement important, 24 en 2009, dont il convient d'assurer la pérennité. Consciente des enjeux, la Municipalité a mené une analyse détaillée de l'activité afin de dresser un état des lieux précis de la situation actuelle en s'appuyant notamment sur l'étude agricole réalisée par la Chambre d'agriculture. Cette analyse a été intégrée dans la réflexion du PLU de manière à garantir la pérennité des sièges d'exploitation et des terres agricoles.

Le PADD affirme la volonté de maintenir des conditions satisfaisantes pour le développement de l'agriculture. Un élément clé porte sur la limitation de changement d'affectation pour du logement de tiers en zone rurale de manière à ne pas multiplier les logements sur le secteur agricole et limiter ainsi les impacts sur les activités (réduction des zones d'épandage, problématique des périmètres sanitaires, ...)

Le PADD affiche également la volonté d'inscrire le développement des sièges d'exploitation dans une perspective à plus long terme en intégrant les problématiques de développement urbain sur l'activité agricole. Il s'agit notamment de veiller à garantir le maintien d'un potentiel

foncier suffisant au développement des exploitations pérennes et d'étudier les alternatives au développement des sièges concernés par le développement urbain au travers d'une politique de gestion du foncier à l'échelle communale et intercommunale. Les hameaux à proximité des exploitations agricoles ne pourront pas recevoir de constructions en dents creuses.

Par ailleurs, le PLU veille à accompagner et à favoriser la diversification de l'activité agricole : vente à la ferme, accueil touristique, ...

En matière de commerce et service

La commune souhaite également maintenir les fonctions commerciales existantes. Le projet de PLU vise à maintenir voire conforter l'offre en commerce au travers de plusieurs principes :

- En concentrant le développement de l'habitat sur le bourg
- En poursuivant les réflexions sur le réaménagement du centre bourg.

En matière de tourisme

Si la commune ne constitue pas un pôle majeur touristique, elle dispose d'un ensemble de sentiers de randonnée significatif, dont une partie est inscrites au PDIPR ou aménagé en voie verte. Le PADD affiche la volonté de permettre le développement des aménagements de découverte des activités de randonnée.

Le PLU s'attache par ailleurs à favoriser le développement de l'hébergement touristique : gîte, chambre d'hôte...

6. Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain

Un développement cohérent à long terme par la définition d'un projet d'ensemble

- Proposer pour l'ensemble des zones d'extension un maillage hiérarchisé de la voirie définissant les axes principaux, secondaires, ... en liaison avec la trame viaire existante.
- Inscrire systématiquement des liaisons douces dans la définition des projets d'ensemble.

Par ailleurs le PADD met en avant la nécessité de développer fortement le réseau de déplacement alternatif :

- en s'appuyant sur un élément important : développer les réseaux piétons et vélos (deux emplacements réservés sont prévus à cet effet)
- en veillant à la desserte en transport en commun gérée par le département
- En aménageant à terme une aire de covoiturage sur la commune.

7. Prendre en compte les besoins en équipements

Il apparaît essentiel d'anticiper le développement des équipements publics pour garantir une bonne adéquation entre démographie et besoins en équipement. C'est pourquoi le projet s'est attaché à proposer un potentiel d'extension à plusieurs termes, pour permettre d'anticiper les besoins futurs. Notamment en matière d'équipements scolaires en prenant en compte dans le zonage l'extension en cours de réalisation de l'école publique, et en équipement de santé avec l'extension des équipements de la maison de retraite au sud du bourg (secteur AUe).

Concernant l'assainissement, il a été mis en avant la problématique de capacité de la station actuelle dont le potentiel est désormais limité. L'étude de zonage d'assainissement indique clairement, que « *en 2010, le nombre de foyers de St Vincent Des Landes raccordé au réseau d'assainissement est de 295 (dont une maison de retraite de 83 lits). Le nombre de branchements supplémentaires à l'horizon 10 ans sera d'environ 95. Le dimensionnement de la future station d'épuration devra donc prendre en compte ces éléments* ».

La commune devra donc se doter d'un système d'assainissement adapté au projet de développement en inscrivant l'augmentation de la capacité d'épuration de 600 à 1000 équivalents habitants.

8. Protection et mise en valeur du patrimoine

La commune possède un nombre important de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial. La commune souhaite de ce fait disposer d'une réglementation permettant « d'encadrer » ces différentes interventions et ainsi éviter la perte de cohésion des ensembles bâtis. La réhabilitation des bâtis de belle facture est donc encadrée par le règlement.

Par ailleurs le PLU a mis en avant la nécessité de préserver le patrimoine paysager de la commune notamment ses boisements de qualité présents sur le territoire, et son réseau de haies. Ce réseau structurant de haies a donc fait l'objet d'une analyse et l'ensemble des haies et boisement significatifs font l'objet d'une protection au titre du L 123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Les sites archéologiques sont repérés dans le PLU et annexés au document. Globalement les possibilités de constructions sont limités sur ces sites, mais notons quand même que le site de la Chesnaie est couvert par des constructions déjà existantes zonés en Nh2 (pas de nouvelles constructions possibles) et Uia (car une activité y est présente).

II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement

A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées

1. Les zones urbaines : UA, UB, UE, UL, Ui : 61,4 ha soit 1,82% du territoire communal

La zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (zones UA, UB) : 32,3 ha

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le projet d'élaboration prévoit de distinguer les secteurs définis en fonction des caractéristiques propres de chacun :

La zone UA correspond au cœur ancien. Il s'agit du centre originel de la commune regroupé autour de l'église. Il se caractérise par un bâti ancien implanté généralement à l'alignement des voies. La densité est relativement importante. Il est souhaitable d'y maintenir les mêmes caractéristiques urbaines pour garantir une cohérence du tissu urbain. C'est dans ce secteur que la mixité habitat / commerces / services est la plus représentative.

La zone UB correspond à l'urbanisation périphérique de type pavillonnaire compte tenu des spécificités de développement de la commune. C'est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle regroupe les zones pavillonnaires du bourg développées à partir du noyau intégrant les zones d'habitat du POS (existantes au POS ou qui ont été urbanisées au travers de plusieurs opérations ou lotissements réalisés ces dernières années : U, NAb).

La zone UB comprend un secteur **UBm** correspondant au village de la Magdeleine. Les règles de cette zone sont globalement les mêmes que celle de la zone UB, à l'exception des règles d'alignement par rapport à la RD 771.

Les secteurs d'équipements, d'activités collectives et de loisirs (secteur UE, UI) : 11,3 ha

Le PLU définit une zone dédiée aux équipements d'intérêt publics ou collectifs classé **UE**. Elle correspond au secteur regroupant les équipements collectifs, d'intérêt public, éducatif et associatif et de santé. On y retrouve les secteurs correspondant aux équipements communaux, aux écoles, à la maison de retraite, au cimetière...

Le POS ne distinguait pas de zones spécifiques aux équipements, ces secteurs étaient classés en U ou NAb. Le choix de les distinguer permettra un règlement adapté à ces usages spécifiques (emprise au sol, hauteur de construction, implantation...).

Le PLU distingue également une zone **UL** dédiée aux équipements de loisirs dans le bourg, correspondant au terrain de football, à la salle de sport et à une salle polyvalente. Ces secteurs étaient classés en NDC ou U au POS.

Les secteurs à vocation économique (secteur Ui) : 12,1 ha

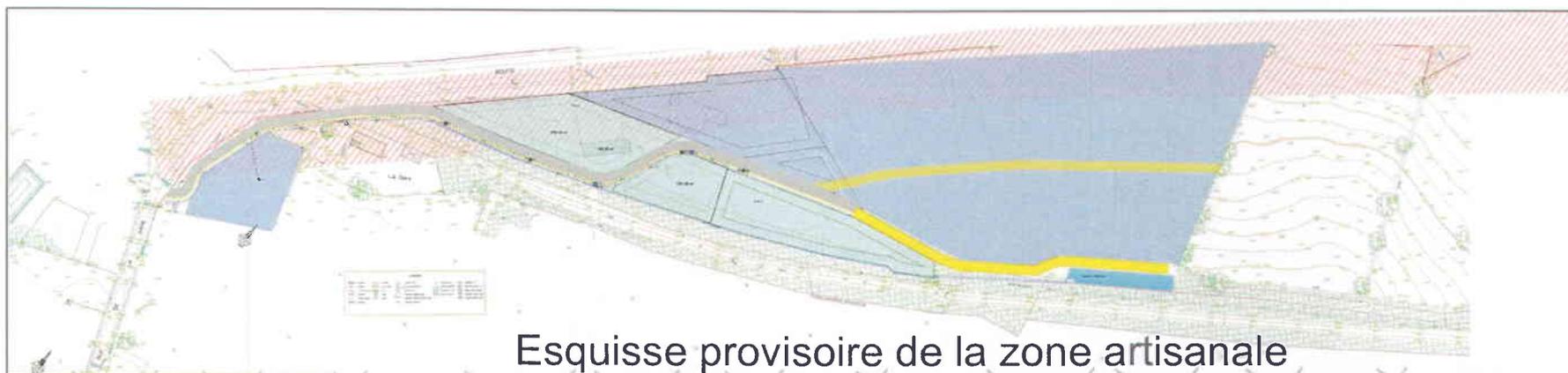
Le secteur Ui couvre des espaces en cours, partiellement ou totalement urbanisés à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales.

Le PLU distingue deux sous-secteurs :

- Uia destiné aux activités situées à proximité d'habitation dans le bourg ou à la Chesnaie
- Uib correspondant à la zone artisanale de l'ancienne gare dont le développement est prévu à très court terme.

Le développement de la zone d'activité située sur le site de l'ancienne gare, en lien avec la RD 771 est stratégique car :

- Elle offre un potentiel pour l'implantation d'entreprises de « proximité »
- Elle constitue une alternative au développement des activités actuelles désormais bloquées par les contraintes environnementales et la proximité des habitations
- Elle permet de mieux gérer les nuisances par rapport aux riverains par des aménagements spécifiques. Il conviendra d'être particulièrement attentif à l'intégration paysagère de la zone et à la création d'une zone tampon.
- Elle bénéficie d'un accès rapide à la RD 771



Esquisse provisoire de la zone artisanale

Les règles de constructibilité seront plus stricte en zone Uia qu'en zone Uib, afin de limiter les nuisances éventuelles avec les zones d'habitat attenantes.

2. La zone d'urbanisation future (zone 1AUb, 2AUb, 1AUia), environ 7,1 ha soit 0,21% du territoire communal

La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat : 6,6 ha soit 0,20% du territoire communal

La zone correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au travers d'opérations d'ensemble. Les extensions prévues sont proposées au travers des zones 1AUb et 2AUb afin de garantir une cohérence de l'aménagement et une meilleure maîtrise du rythme de construction.

Au total, les zones 1AUb et 2AUb à vocation d'habitat s'étendent sur 6,6 hectares intégrant l'ensemble des critères permettant de définir le potentiel global (Cf. chap3-I.B Contrôler le développement urbain.)

Les zones 1AUb et 2AU sont localisées en extension du bourg :

- Au Sud du Bourg, mais réduit en terme de surface : 2AUb de 1,15 ha
- Au Nord-est du bourg, sur un secteur déjà existant au POS n'ayant toujours pas été construits : 1AUb de 0,85 ha
- Au centre du Bourg, dans le secteur du Tertre, sur des secteurs en partie déjà existants au POS et n'ayant pas été construits : 2AUb de 4,6 ha.

La définition de ces zones a bien intégré les problématiques agricoles. En effet, les secteurs situés au Nord du secteur du Tertre et au sud de la mairie, et qui représentent à long terme un intérêt urbain n'ont pas été classés en zone d'extension. Ils sont classés en zone agricole inconstructible et leur développement pourrait être envisagé ultérieurement selon les choix d'urbanisation retenus.

La zone AU se décline donc en deux sous-secteurs :

- Le **secteur 2AU**, zones à urbaniser à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont liées à une modification ou une révision du PLU. **La municipalité a choisi de maîtriser l'ouverture des zones à urbaniser en intégrant en 2AU** les secteurs ne faisant l'objet d'aucune maîtrise publique, et également au regard de la capacité limitée de la station d'épuration.

Ce classement en 2AU permet de mieux maîtriser le développement dans le temps en fixant les rythmes d'ouverture en lien direct avec le rythme de construction fixé à 8 logements par an. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dans plusieurs années de façon à

respecter ce rythme. Elle représente environ 5,75 ha pour une urbanisation à court moyen terme, soit environ 87% des zones d'extension à vocation d'habitat,

- Le **secteur 1AUb** représente environ 0,85 ha. Ce secteur, non construit, déjà existant en plus grande partie au POS.

Les orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement ont été mise en place sur le secteur de développement urbain ouvert (1AUb). Pour éviter toute erreur d'interprétation trop stricte ces orientations d'aménagement se définissent sous forme de texte définissant les principes d'urbanisation, sans schéma.

Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités (secteurs 1AUia) 0,5 ha soit 0,01 % du territoire communal

Le PLU intègre les orientations du PADD qui visent à proposer un potentiel d'extension mesurée des activités existantes. Aussi, dans le cadre du développement d'une entreprise locale au lieu-dit la Croix de Mission, il est proposé un secteur ouvert à l'urbanisation de 0,5ha, qui permettra à terme le maintien de cette entreprise sur son site actuel dans l'intérêt général de l'économie de St Vincent des Landes.

3. La zone agricole (zones A, Ab, Ae) : 2652,8 ha soit 78,82% du territoire communal

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées (notamment la localisation de la future station d'épuration dont la localisation n'est pas encore définie).

La zone agricole couvre l'essentiel du territoire. Elle permet de garantir le maintien de l'activité existante en limitant les conséquences du développement urbain sur les différentes exploitations.

Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Certaines zones ont néanmoins été classées en zone naturelle compte tenu de leur statut de zone protégée (zones humides, boisement, abords de cours d'eau, ...). Rappelons que les terrains concernés restent exploitables par les agriculteurs, seule l'implantation de bâtiment y est interdite compte tenu de l'enjeu environnemental et paysager.

Il a été défini des secteurs Ab visant à limiter les possibilités de construction sur deux secteurs : au centre du bourg dans le prolongement de la zone AU du Tertre et au sud du Bourg, au niveau de la mairie. Ces zones conservent une vocation agricole mais sans possibilité

d'implantation de bâtiments. Il s'agit ici de ménager un secteur de transition entre l'espace agricole et le pôle de centralité de Saint-Vincent des Landes.

Ces secteurs sont identifiés au PADD afin d'être mis en œuvre par des procédures adaptées dès lors que les réflexions sur ces sites seront suffisamment avancées.

En effet, ces secteurs situés en continuité immédiate du bourg pourraient être urbanisés dans le futur. C'est pourquoi il est nécessaire d'afficher dès à présent l'intention de limiter les possibilités d'implantation.

La commune étant intégrée dans une Zone de Développement Eolien, et disposant d'un parc de 6 machines, **une zone agricole AE** ou l'implantation de grandes éoliennes est autorisée. Cette zone se situe tout à fait au sud-est de la commune.

4. Les Zones Naturelles (zones N, Nf, Nzh, Np) : 538,6 ha soit 16% du territoire communal

Les zones naturelles et forestières à protéger (zone N, zone Nf)

Ce sont des zones naturelles à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux zones naturelles de qualité reconnue par son caractère naturel et paysager. Ce sont des zones qui peuvent être exploitées par l'agriculture mais où les constructions sont interdites à l'exception de certains ouvrages spécifiques. Ces zones ont été étendues de manière à garantir notamment une meilleure protection du chevelu hydrographique du territoire. Il s'agissait notamment de renforcer la protection des abords de cours d'eau.

La zone Nf correspond aux massifs forestiers faisant l'objet d'une exploitation forestière et donc soumis au code forestier et pour le massif dénommée « Bois de Quimper », à un Plan Simple de Gestion.

Plusieurs sous-secteurs caractérisent la zone naturelle : les secteurs de zones humides recensés zonés **Nzh** prennent en compte des dispositions spécifiques au maintien et à l'entretien de ces espaces. **Les zones NP** délimitent quant à elles les espaces proches des plans d'eau où la construction de cabanon de loisir est acceptée, à condition qu'ils ne dépassent pas 30m² et qu'ils ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics

5. Les zones aux caractéristiques spécifiques situées en zone rurale (zone NI, Ngv), 14,9ha soit 0,4% du territoire communal

Ce sont des secteurs situés en zone rurale mais ne relevant ni de l'agriculture ni du statut de milieu à préserver au titre de l'environnement.

Il a ainsi été défini deux sous-secteurs aux caractéristiques propres. **Le secteur NI** est destiné aux activités de loisirs du terrain d'autocross déjà existants sur le territoire. Cette zone se situe à la Motte. Il s'agit de permettre le maintien, voir le développement mesuré des activités existantes qui constitue un atout pour l'activité et le dynamisme de la commune. Le PLU s'est donc attaché à permettre le développement des structures existantes en encadrant néanmoins les possibilités d'extension de manière à maîtriser l'évolution et le risque de nuisances qui peut en résulter.

Le second secteur correspond à **la zone Ngv**, destiné à l'accueil des Gens du Voyage. Il se situe sur la voie communale n°6 entre le lieu dit la motte et le bourg. Il s'agit de prendre en compte un terrain d'accueil déjà existant en réglementant les principes d'implantation et de stationnement.

6. Les zones d'habitat isolées en zone rurale (zone Nh1, Nh2), 90,6 ha soit 2,69% du territoire communal

Il a été défini **un ensemble de secteurs classés en zones Nh1 ou Nh2**. On y recense un ensemble de secteurs bâtis constitués par une ou plusieurs habitations isolées sur le territoire. Ces entités n'ont pas de structures urbaines constituées comme un noyau ancien autour duquel se serait développée une urbanisation. Compte tenu de leurs caractéristiques et au regard de la législation, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage spécifique.

La **zone Nh1** identifie des secteurs d'habitat isolés sur le territoire pour lesquels l'évolution du bâti est encadrée compte tenu des enjeux environnementaux et paysagers. Ces zones sont définies en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent : « *Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

Lors de l'examen du Grenelle II de l'environnement Les députés ont adopté un amendement de Michel Piron à l'article 10 prévoyant que dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement des PLU puisse délimiter des "micro-zones" dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le choix de mise en place des zones Nh définies par le PLU de Monterblanc, s'appuie donc sur cet amendement.

Le règlement y autorise la création de nouveaux logements et les possibilités de réhabilitation des bâtiments existants, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site. Le but est de permettre une évolution du bâti au sein de l'enveloppe dans lequel il s'inscrit.

Pour rappel, la zone Nh n'a pas vocation à accueillir des activités industrielles.

La zone **Nh2** identifie des secteurs d'habitat isolés **ne pouvant pas recevoir de nouvelles habitations dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.**, elle est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments, à la condition de ne porter atteinte ni à la

préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

De manière à encadrer clairement leurs évolutions, et à protéger leur caractère patrimonial, le **règlement interdit la création de nouveaux logements** et leurs possibilités d'évolution sont limitées à 50m² au maximum et sous condition de respecter le caractère traditionnel du bâtiment. Le but est de permettre une évolution limitée du bâti afin de préserver le site dans lequel il s'inscrit.

Le choix du classement en secteur Nh1 et Nh2, ont été défini par la commission PLU (élus, bureau d'étude, personnes publiques associées), suite à des visites sur le terrain et en prenant en compte les critères de définition de dents creuses retenus dans le PADD.

7. La prise en compte des risques et nuisances

Saint-Vincent des Landes est soumise aux risques inondations liées à la vallée du Cône et aux risques « feux de forêts » sur les secteurs de la forêt de Domnaiche, des bois de Quimper et de Bourru.

Afin d'en assurer une parfaite prise en compte, ces secteurs est classée en zone N de manière à limiter le développement des constructions.

8. La préservation d'éléments particuliers de paysage

Par ailleurs, le PLU s'est attaché à protégé les éléments structurants du paysage en identifiant le réseau structurant de haies et les boisements existants sur la commune. Il s'agit de veiller à préserver le maillage bocager existant sur la commune en particulier le long des axes de desserte. Ils sont identifiés en élément de paysage (L123-1-7 du CU) afin de ne pas contraindre l'exploitation de ces sites qui constitue un secteur économique important pour la commune.

9. La définition d'emplacements réservés

Le PLU propose la mise en place de plusieurs emplacements réservés sur le territoire communal de manière à répondre à un ensemble de projets d'intérêt publics. Sur Saint Vincent des Landes, ils sont définis pour les aménagements de voiries routières et piétonnes

On relèvera notamment la création d'emplacements réservés pour:

- La création de deux accès automobile à la zone AU du tertre par les rues de la Gare et de la Libération
- La création de deux accès doux à la zone AU du tertre par les rues de la Gare et de la Libération
- L'aménagement d'un carrefour routier au niveau du lieu-dit de la gare (à l'ouest de la RD771)

10. Eléments particuliers du plan de zonage

Un ensemble d'éléments particuliers ont été identifiés sur le plan de zonage. Il s'agit de la voie verte qui traverse le territoire communal et qu'il convient de maintenir

11. Bilan récapitulatif des surfaces

POS		PLU		Evolution
Zones	Hectares	zones	Hectares	Hectares
Zone U	52,0	Zone UA	5,7	
Zone UE (activité)	5,8	Zone UB	26,6	
		Zone UBm	5,7	
		Zone UE	4,7	
		Zone UI	6,6	
		Zone Uia	4,3	
		Zone Uib	7,8	
Total Zone U	57,8	Total Zone U	61,4	
		Zone Nh1	21,1	Zones constructibles (U + NH1) + 24,7ha
		Zone Nh2	69,5	
		Total Zone Nh	90,6	
Zone NAa	2,1	Zone 1AUb	0,85	- 13,2 ha
Zone NAb	18,2	Zone 2AU	5,75	
		Zone 1AUia	0,5	
Total Zone NA	20,3	Total Zone AU	7,1	
Zone NC	2918,6	Zone A	2492	- 265,9 ha
		Zone Ab	6,9	
		Zone Ae	153,9	
		Total zone A	2652,8	
Zone NDa	355,8	Zone N	239,1	+ 182,8 ha
		Zone Nf	200,1	
		Zone Nz	92,4	
		Zone Np	7	
Zone NDc	14,7	Zone NI	14,7	+ 0,2 ha
		Zone Ngv	0,2	
Superficie de la commune*	3367,3 *	Superficie de la commune	3365,4 *	
		L 123 1-7ème	245,11	

* La différence de superficie s'explique par la précision du tracé des lignes qui peut varier.

Environ 23,3 ha ont été consommés entre 1988 et 2010. Le secteur urbain représente aujourd'hui 61,4ha, soit environ 2% du territoire.

Environ 9 ha sont proposés à l'urbanisation future dont 0,5 ha à vocation économique, 6,6 ha à vocation d'habitat :

- à court et moyen terme, à vocation d'habitat : 0,85 ha
- à long terme, à vocation d'habitat : 5,75 ha

A ce titre le PLU est moins consommateur que le POS, d'autant plus qu'il impose dans les secteurs AU une densité plus forte que ce qui a été constaté par le passé.

Si on constate une perte importante des terres zonées en agricole (265,9 ha), ce chiffre doit être relativisé. En effet, il est dû en majeure partie à l'augmentation des surfaces zonées en naturel (182,8 ha) qui proviennent de la trame verte et bleue et dont les terres restent pour leur majorité toujours cultivable. D'autre part, une partie de la surface perdue provient également des zonages de hameaux (Nh1 ou Nh2) qui pouvaient correspondre à des exploitations en activité en 1988 au moment de l'élaboration du POS, mais qui ne le sont plus actuellement.

B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers

1. Les modifications générales

La loi SRU a introduit des modifications dans le contenu du règlement écrit :

- ✓ Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées.
- ✓ La définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée : il n'est pas proposé de surface minimale dans le règlement.
- ✓ Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU.
- ✓ L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

2. Points particuliers dans l'évolution des règles

La révision du PLU a été l'occasion de revoir la rédaction de règles dont l'application s'avérait problématique mais aussi de simplifier la rédaction de certaines règles. Les principales modifications sont les suivantes :

- **Protection du patrimoine (Article 11)** : la commune compte des éléments remarquables, qui se caractérisent par un patrimoine bâti rural de qualité que le PLU doit s'attacher à préserver.

L'article 11 définit un corps de règle général qui vise à permettre le respect de l'architecture des bâtiments traditionnels établissant notamment un certain nombre de prescriptions de manière à garantir le respect et la valorisation de ce patrimoine.

- **Implantation des constructions / emprise au sol** : afin de proposer une plus grande densité du bâti, les règles d'implantation ont été revues :
 - Article 6 : la distance par rapport aux voies est à l'alignement à été assouplie en zone Ua et A.
 - Article 8 : la distance d'implantation entre différent bâtiment sur une même propriété n'est plus réglementée

- Article 10 : les hauteurs de constructions ne sont plus exprimées en niveaux, mais en hauteur mesurée. Des possibilités plus hautes sont prescrites pour les secteurs d'équipements collectifs notamment.
- Article 11 : les dispositions du règlement visent à permettre le développement de construction durable, écologique de manière à intégrer les principes initiés par le Grenelle de l'environnement

Par ailleurs, la rédaction du règlement s'est attachée à simplifier les règles de manière à en faciliter la compréhension notamment en ce qui concerne les aspects extérieurs des constructions. Il intègre également la nouvelle législation mise en place lors de la réforme des permis de construire, en octobre 2007.

Chapitre 4 : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures pour les supprimer ou les réduire

I. Incidences sur l'environnement naturel

Le projet de PLU s'est attaché à renforcer clairement les dispositions réglementaires pour une meilleure prise en compte de l'environnement et produit donc des incidences positives en la matière.

A. La prise en compte des sites Natura 2000

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

B. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt

Le PLU assure la protection de l'ensemble des espaces naturels sensibles connus nationalement ou localement en intégrant les dispositions suffisantes pour assurer leur préservation. Un zonage spécifique permet cette protection. 245,11 ha sont protégés, soit 7,3% du territoire communal. Il a, de ce fait, contribué à limiter l'impact du projet de développement sur l'environnement naturel et propose un ensemble de mesures visant à renforcer sa protection. Il a donc un impact positif sur la protection des milieux naturels, notamment ceux concernés par la ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Domnaiche et du Bois de Quimper ou par les secteurs de zones humides.

1. La protection des vallées

L'ensemble du réseau hydrographique a été identifié et fait l'objet d'un classement en zone N, de manière à les protéger. La délimitation de ces secteurs s'est appuyée sur les vallées mais également sur un principe de précaution avec la mise en œuvre d'une zone d'environ 35m de part et d'autre du cours d'eau. L'objet est d'y interdire l'implantation de bâtiment agricole. Ce classement ne vise pas à y interdire les cultures, elles-mêmes soumises à des réglementations particulières par rapport aux cours d'eau (bandes enherbées, ...). Ce principe s'appuie sur les orientations définies dans le cadre des SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et SAGE de la Vilaine s'appliquant sur la commune.

2. La prise en compte du couvert végétal

Les mesures mises en place dans le PLU ont un impact positif puisque ce dernier identifie et protège les haies et boisement structurant le maillage bocager du territoire, soit environ 245,11 ha. L'inscription en tant qu'élément de paysage à préserver au titre du L. 123-1-7 garantit la préservation des boisements et de ce maillage bocager qui au fil de années avait tendance à se réduire. Le PLU a, en ce sens, une incidence positive.

De plus, le PLU prévoit dans son règlement que les éléments paysagers supprimés devront être remplacés dans la mesure du possible.

En résumé, si la mise en œuvre d'un PLU au travers des zones d'extension a nécessairement un impact sur les zones concernées qui passent d'une vocation naturelle à une vocation urbaine, le projet s'est attaché à les limiter autant que possible et recherche une amélioration de la prise en compte de cet environnement sensible :

- Prise en compte des corridors écologiques, des cours d'eau ne faisant l'objet d'aucune protection au POS.
- Renforcement de la protection du maillage bocager et des boisements

L'incidence du PLU sur ces milieux est donc globalement positive.

C. Les incidences sur la ressource en eau

1. Les incidences sur la ressource en eau potable

Comme il est indiqué précédemment, le PLU propose un renforcement de la protection de la ressource en eau et donc des cours d'eau traversant le territoire.

Concernant la ressource en eau potable, la commune n'est pas concernée par des captages ou prélèvements.

Les incidences du PLU sur la consommation en eau potable apparaissent relativement limitées compte tenu des perspectives de développement

- Un gain d'environ 150 habitants seulement
- Un développement économique à intégrer à l'échelle communautaire avec un impact relativement limité si l'on considère les activités envisagées axées sur l'artisanat, les PME / PMI. Ces activités auront une consommation en eau relativement peu importante.

Les incidences du PLU sur l'eau potable se traduisent donc de deux façons :

- Un renforcement très net de la protection de la ressource avec la création de zones naturelles aux abords des cours d'eau
- Une augmentation maîtrisée de la consommation d'eau potable grâce à une maîtrise de l'urbanisation.

2. Les incidences en matière d'assainissement

Le PLU, en proposant une extension des zones d'habitat, des zones économiques ou d'équipements, a nécessairement une incidence sur l'assainissement.

La commune bénéficie **d'un zonage d'assainissement en cours d'élaboration**. L'enquête publique liée à ce zonage d'assainissement aura en effet lieu en 2011, conjointement à celle du PLU. Cependant, les éléments de l'étude fournie par le bureau d'étude Noëlle Environnement permettent de mettre en avant les dysfonctionnements du réseau.

Comme il a été indiqué précédemment, les conclusions du diagnostic indiquent que la station d'épuration dépasse sa capacité nominale en charge hydraulique lors d'évènements pluvieux ou en période de nappe haute. Concernant la charge organique, les derniers bilans de pollution réalisés sur la station ont montré que la capacité nominale de la STEP est atteinte. De plus le nombre de branchements est estimé à 295 pour environ 794 habitants. La capacité de la station est de 620 équivalent / habitants. Un nouvel ouvrage de traitement s'impose donc à terme.

En 2010, le nombre de foyers de St Vincent Des Landes raccordé au réseau d'assainissement est de 295 (dont une maison de retraite de 83 lits). Le nombre de branchements supplémentaires à l'horizon 10 ans sera d'environ 95.

Le dimensionnement de la future station d'épuration devra donc prendre en compte ces éléments.

Signalons par ailleurs que le règlement des zones U et AU impose le raccordement au réseau public d'assainissement. Par ailleurs, il limite strictement les possibilités de création de logements neufs en zone rurale et les changements d'affectation de bâtiment pour des logements de tiers sont limités, ce qui, de fait, limite le développement des assainissements individuels et donc les risques éventuels de pollution.

D. Les incidences sur les déchets

Comme pour la consommation d'eau potable, la perspective de croissance induit une hausse de la production des déchets. Sur ce point le PLU a donc nécessairement une incidence qu'il convient néanmoins de relativiser au regard de la politique menée par la collectivité en la matière : développement du tri sélectif, développement à l'échelle communautaire de politique de gestion des déchets liés aux entreprises, ...

Cette politique conduira à réduire très sensiblement les quantités collectées au profit du recyclage. Compte tenu du développement des sensibilités en la matière et de l'évolution des techniques de traitement, on peut donc admettre que l'impact du PLU sera compensé par les efforts réalisés en la matière.

II. Les incidences liées aux risques et nuisances

Le PLU s'attache à prendre en compte les différents risques et nuisances connus sur le territoire. Plusieurs points sont ainsi traités :

- ❖ **La prise en compte du risque inondation** : les zones inondables définies dans l'atlas des zones inondables ont été prise en compte dans le choix du zonage. Les secteurs les plus vulnérables font l'objet d'un classement en zone N ou Nzh et aucune extension d'urbanisation n'a été définies pour ces secteurs.
- ❖ **La prise en compte du risque feux de forêt** : les zones concernées par des feux de forêt ont été recensé. Elles correspondent aux boisements les plus significatifs de la commune et ont été zonés en secteur naturel N, ou les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.
- ❖ **Les nuisances liées aux axes routiers** : le PLU ne propose pas d'extension de zones d'habitat à proximité des axes à grande circulation ce qui limite toute incidence. Concernant la création de la zone artisanale au nord du bourg, un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD sera imposé pour en limiter les impacts
- ❖ **Les nuisances liées à la création d'une zone d'activités** : le positionnement de la zone d'activités au Nord de la commune permet de limiter les nuisances. Cette mesure est complétée par le maintien de la voie verte, située entre les habitations et l'implantation des futurs lots. Le maintien de ces plantations permettra de conserver un écran visuel.
- ❖ **Les nuisances liées aux activités agricoles** ont également été prises en compte en interdisant la création de logements neufs à moins de 100 m de bâtiments d'élevage. Et en ne donnant pas la possibilité de construire en dent creuse dans les hameaux concernés par un périmètre sanitaire agricole.

III. Les incidences sur le développement des énergies propres

Le PLU autorise l'installation de système de production d'énergie durable et renouvelable : projets de petits éoliens, panneaux solaires, ...

Par ailleurs, les projets contemporains s'appuyant sur une démarche écologique sont autorisés dans le cadre du règlement.

Le règlement s'est donc attaché à favoriser le développement de ce type de projet ou construction pour intégrer notamment les principes du Grenelle 1 de l'environnement.

D'autre part, le PLU a intégré la zone de développement éolien au sud de la commune en lui réservant un zonage spécial Ae.

Les objectifs principaux intégrés au PLU :

- Favoriser les énergies renouvelables
- Introduire la notion de performance énergétique des bâtiments

Chapitre 5 : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire

I. Le respect des objectifs définis dans la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 1 de l'environnement

LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1), Chapitre II : Urbanisme section 1 : Dispositions relatives aux objectifs

« Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, [...] :

- a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, [...];
 - b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes, [...];
 - c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
 - d) Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques [Trame Verte et Bleue]
 - e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace [...];
 - f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;
- [...]

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs définis dans la loi du Grenelle 1 de l'Environnement.

a) L'objectif de densité est de 12/15 logements/ha, contre 7/9 logements par hectare dans le POS précédent. On augmente donc de 33% la densité permettant ainsi d'éviter l'étalement urbain. Par ailleurs, il n'existe pas de zones d'extension urbaine en dehors de celle du bourg prévues dans le prolongement du tissu urbain. Seules une dizaine de dents creuses pourront être constructible dans les hameaux. Le PADD affiche également la volonté d'inscrire le maintien et le développement de l'agriculture dans une perspective à plus long terme en intégrant les problématiques de développement urbain sur l'activité agricole. Il s'agit notamment de veiller à garantir le maintien d'un potentiel foncier suffisant au développement des exploitations pérennes.

b) Les extensions urbaines sont proposées en totalité en continuité immédiate du bourg.
A l'inverse le développement des hameaux est clairement maîtrisé puisque les constructions neuves sont fortement limitées. Le changement d'affectation de bâtiments sera seulement autorisé dans les hameaux zonés Nh1 ou Nh2.

c) La commune est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration. Le PLU s'est donc attaché à être compatible avec les premières orientations du SCOT.

d) L'identification des zones naturelles sensibles : zones humides, boisements, trame bocagère et les différents cours d'eau ont permis de définir une Trame Verte et Bleue sur le territoire de la commune. Cette trame est composée des grands ensembles naturels et des corridors (Trame Verte) ainsi que des cours d'eau et masses d'eau (Trame Bleue) connectés, ce qui permet de créer et conserver les continuités écologiques territoriales et ainsi préserver la biodiversité.

e) La maîtrise de ce rythme s'appuie sur un des objectifs fondateurs du PLU, à savoir le respect du rythme de construction établi à environ 8 logements par an seulement.

Afin d'assurer le respect des objectifs fixés, le PLU affiche une ambition claire de maîtrise du développement dans le temps sur la base de ce rythme :

- La maîtrise des opérations urbaines d'habitat au travers d'opérations d'ensemble.
- La gestion dans le PLU des ouvertures à l'urbanisation des différents secteurs d'extension proposés de manière à maîtriser le rythme de construction fixé.

f) Le PLU autorise l'installation de système de production d'énergie durable et renouvelable : projets éoliens, panneaux solaires...

Par ailleurs, les projets contemporains s'appuyant sur une démarche écologique sont autorisés dans le cadre du règlement.

Le règlement s'est donc attaché à favoriser le développement de ce type de projet ou construction pour intégrer notamment les principes du Grenelle 1 de l'environnement.

Les objectifs principaux intégrés au PLU :

- Favoriser les énergies renouvelables
- Introduire la notion de performance énergétique des bâtiments

II. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

A. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. "

- Le PLU propose une plus forte densification en passant de 7/9 logements/ha à 12/15 logements/ha dans les nouvelles opérations permettant une gestion économe de l'espace, soit une augmentation d'au moins 33% de la densité.
- Protection des milieux naturels et des paysages : constructibilité dans les hameaux limités à une dizaine de dents creuses, protection des espaces naturels remarquables (boisements, haies, zones humides, znieff...)
- Le PLU prend en compte l'atlas des zones inondables.
- Des liaisons douces prévues dans tous les secteurs de développement urbain favorisent les déplacements alternatifs.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

La consommation foncière :

POS		PLU		Evolution
Zones	Hectares	zones	Hectares	Hectares
Zone U	52,0	Zone UA	5,7	
Zone UE (activité)	5,8	Zone UB	26,6	
		Zone UBm	5,7	
		Zone UE	4,7	
		Zone UI	6,6	
		Zone Uia	4,3	
		Zone Uib	7,8	
Total Zone U	57,8	Total Zone U	61,4	
		Zone Nh1	21,1	Zones constructibles (U + NH1) + 24,7ha
		Zone Nh2	69,5	
		Total Zone Nh	90,6	
Zone NAa	2,1	Zone 1AUb	0,85	- 13,2 ha
Zone NAb	18,2	Zone 2AU	5,75	
		Zone 1AUia	0,5	
Total Zone NA	20,3	Total Zone AU	7,1	
Zone NC	2918,6	Zone A	2492	- 265,9 ha
		Zone Ab	6,9	
		Zone Ae	153,9	
		Total zone A	2652,8	
Zone NDa	355,8	Zone N	239,1	+ 182,8 ha
		Zone Nf	200,1	
		Zone Nzh	92,4	
		Zone Np	7	
Zone NDc	14,7	Zone Ni	14,7	+ 0,2 ha
		Zone Ngv	0,2	
Superficie de la commune	3367,3 *	Superficie de la commune	3365,4 *	
		L 123 1-7ème	245,11	

B. L'article L. 121-1

« Les [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1. La maîtrise du développement urbain s'exprime en plusieurs points :

En matière d'habitat :

- Les zones d'extension pour l'habitat sont proposées en continuité immédiate de l'espace urbanisé. Elles couvrent une superficie globale de 6,6 ha soit environ 0,20% du territoire communal.
- La maîtrise de l'urbanisation des zones est assurée par la collectivité au travers de la gestion des ouvertures à l'urbanisation. Un objectif de densification à 12 à 15 logements/ha est affiché et la production de logements neufs est elle aussi maîtrisée : 8 logements neufs/an.

En plus de la zone 2AU du Tertre, des secteurs en continuité immédiate du bourg ont été zonés en Agricole inconstructible, afin de constituer des réserves foncières pour l'extension urbaine à long terme. Enfin, la maîtrise stricte du développement en zone rurale a été mise en œuvre.

En matière d'activités :

Le projet de zone d'activités artisanale induit une consommation d'espaces modérée d'environ 7,8 ha. Ce projet vise à proposer des disponibilités foncières aux entreprises locales en s'appuyant sur une rationalisation des besoins en déplacement et un aménagement cohérent de la zone permettant d'optimiser l'utilisation des espaces. Ce projet s'inscrit donc clairement dans une volonté de maîtriser le développement urbain.

2. La préservation des espaces agricoles :

Le maintien de conditions d'exploitations agricoles viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Les options prises dans le PLU assurent la préservation de l'activité agricole. Le projet s'est attaché à concilier le développement urbain et la prise en compte des enjeux agricoles.

- Définition d'une vaste zone agricole, 2652,8 ha, soit 78,8% du territoire communal.
- Limitation stricte des possibilités de changements d'affectation pour les tiers (seulement dans les hameaux, pas dans la zone agricole)
- Pas de constructibilité en dents creuses possibles dans tous les hameaux concernés par une exploitation agricole
- Vision à long terme pour une adéquation entre développement urbain et agricole

3. La protection des espaces naturels et des paysages

Les espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites et garantir la prise en compte de l'intérêt écologique de certains secteurs (*voir chapitre 4 : incidences du PLU sur l'environnement*) :

- Protection des zones sensibles reconnues (Zones Humides, Znieff)
- Prise en compte des corridors écologiques
- Protection des cours d'eau et de leurs abords
- Protection des principaux éléments de paysage : boisements, haies structurantes. Il apparaît en effet important d'en assurer la protection afin de conserver un réseau de haies et boisements, en tant que vecteur de l'image rurale communale.

4. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU, au travers de la définition de secteurs, a identifié différentes fonctions, en particulier sur le bourg, garantissant le maintien de ces dernières en adéquation avec les secteurs limitrophes : création de secteurs dédiés aux équipements collectifs, et de loisirs, création d'une zone d'activités, prise en compte des activités existantes...

Par ailleurs, le règlement permet, lorsque cela s'avère possible, de proposer une variété de fonctions sur un même secteur : les zones d'habitat peuvent ainsi accueillir des équipements, du commerce et éventuellement des activités dès lors que cela reste compatibles avec l'habitat.

Le développement de la mixité sociale a été intégré dans le respect des principes de la loi SRU. Il se traduit au PADD par un objectif de croissance du parc locatif et du parc social avec un objectif de production de 10% de logements aidés dans les zones futures opérations de plus de 7 logements.

Enfin rappelons que l'aménagement des zones futures d'habitat s'attachera également à proposer une plus grande variété dans la typologie d'habitat (petites et grandes parcelles, maisons de ville). Cette diversité favorisera le développement d'une plus grande mixité sociale dans ces nouveaux quartiers.

5. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet d'anticiper les besoins présents et futurs des habitants en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics en définissant des secteurs spécifiques pour le développement de ces composantes. Il veille à assurer l'adéquation entre le développement démographique, les équipements et l'emploi. En fonction des hypothèses d'évolution exposées dans le diagnostic, un objectif démographique a été défini : 1600 habitants à l'horizon 2022.

Besoins en logements :

Le PLU fixe un rythme moyen d'environ 8 logements créés par an, essentiellement au travers des opérations d'ensemble. Il s'attache à proposer une offre diversifiée en affichant une politique volontariste de développement du parc locatif social. Le PLU propose une diversification des formes d'habitat notamment en accession : parcelles de surfaces variées, habitat dense, ...

La satisfaction des besoins en logements est assurée principalement à travers la définition des zones d'urbanisation future qui représentent environ 6,6 ha. S'y ajoutent le potentiel offert dans le tissu urbain, qui apparaît néanmoins très limité compte tenu de la forte densité du bourg et celui des hameaux estimé à une dizaine de logement environ.

Besoins en activités économiques :

Le projet de PLU intègre les projets de développement économique à l'échelle communale. Il s'agit de la zone artisanale en cours de création. Ce projet s'inscrit dans la stratégie d'accueil d'entreprises locales.

En matière d'activité agricole, la commune compte un nombre important d'exploitations ce qui renforce la volonté d'assurer la pérennité de ce tissu économique. La réflexion du PLU vise à garantir la pérennité des sièges d'exploitations et des terres agricoles. L'ensemble des sièges et des secteurs agricoles d'enjeux a donc été préservé. La commune souhaite favoriser le maintien des fonctions commerciales. Le projet de PLU vise à conforter l'offre en commerce de la commune. Ainsi le développement de l'habitat concentré sur le bourg permet de favoriser le développement des commerces.

6. La prévention des risques et nuisances

Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à garantir une meilleure prise en compte des risques et nuisances (*voir chapitre 4*). Elles se résument ainsi :

- **Intégration des risques d'inondations et feux de forêt**
- **Prise en compte des nuisances liées à proximité de la zone d'activités future.**
- **Prise en compte des nuisances liées aux axes routiers**
- **Prise en compte des nuisances liées aux activités agricoles**

7. La sauvegarde du patrimoine bâti

Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à assurer la préservation de son patrimoine bâti.

Le projet de PLU propose :

- Une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain en distinguant les secteurs et en leur appliquant des règles spécifiques (centre-ville, hameaux).
- La mise en place d'un ensemble de prescriptions de façon à garantir une réhabilitation respectueuse du patrimoine concerné en proposant notamment des mesures spécifiques sur les toitures traditionnelles.

En matière d'archéologie :

Les entités identifiées sur le territoire communal ont été reportées sur le plan de zonage afin d'en garder la mémoire et de le prendre en compte dans l'élaboration de projets urbains ou de construction.

C. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...]

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune [...]

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...] »

Le PLU répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable explicitant les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver, notamment au travers d'Orientation d'Aménagement.

La commune est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale qui est en cours d'élaboration. Le PLU s'est donc attaché à être compatible avec les premières orientations du SCOT.

III. Le respect de réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

A. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;*
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;*
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;*
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*
- 6° La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau ;*
- 7° Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.*

II. - La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole ;*
- 2° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- 3° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, en particulier pour assurer la sécurité du système électrique, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau. Elles s'inscrivent en outre dans le cadre du respect des orientations défendues par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et intègrent les orientations du SAGE de la Vilaine.

Le SDAGE intègre des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive :

- l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015,
- la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- la réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Ces objectifs ont été pris en compte dans le PLU au travers notamment des points suivants :

- Identifier et protéger les zones humides
- Proposer un développement urbain au travers d'opérations d'ensemble ce qui garanti une meilleure prise en charge des eaux pluviales et une meilleure gestion du risque de pollution
- Renforcer la qualité du traitement des eaux usées en privilégiant le développement au travers d'opérations d'ensemble pour une meilleure épuration des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel. La Municipalité a engagé en parallèle de l'élaboration du PLU, une mise à jour de son zonage d'assainissement.

B. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 123-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* »

La prise en compte du paysage est effective dans le PLU. Elle se traduit notamment par :

- Le renforcement de la protection des abords des cours d'eau par un classement en zone naturelle.
- L'identification au titre du L. 123-1-7 de haies et boisement à préserver compte tenu de leur intérêt paysager et notamment celles liées à des corridors écologiques : 245,11 ha

C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. . [...] ».

À Saint Vincent des Landes cette règle concernait la RD 771, voie classée précédemment à grande circulation. La marge de recul concernant cette voie est prise en compte dans le PLU, tout comme celle concernant les autres RD, conformément au Porter A Connaissance du préfet :

1.2.2. Prescriptions demandées au titre du Schéma Routier

1.2.2.1 Marges de recul

Le tableau suivant présente les marges de recul applicables par rapport à l'axe de la route, hors agglomération et hors zones urbanisées, conformément aux prescriptions du Schéma Routier :

Catégories	Routes concernées	Recul minimal demandé
R.D.L.	RD 1, 46 et 69	25 m pour l'habitat et les activités
R.P. 2	RD 775	35 m Pour l'habitat et les activités
R.P. 1	RD 771	50 m pour l'habitat et les activités

Extrait du Porter A Connaissance concernant les marges de recul minimal à observer le long des Routes Départementales

A ce titre l'aménagement de la zone d'activité devra faire l'objet d'un dossier Loi Barnier, pour imposer le recul à 50 mètres.

D. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU de Saint Vincent des Landes se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

La RD 771 faisait l'objet d'un classement au titre de cette loi par arrêté préfectoral en date du 7 octobre 1999. S'appliquent donc les dispositions d'isolement acoustique des constructions situées dans les secteurs de nuisances sonores, sur une bande de 100m de part et d'autre de la voie. Cet arrêté figure en annexe dans le dossier du PLU.

IV. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de prévention et de mise en valeur retenues

A. Un développement urbain raisonné : les effets attendus

Avec la mise en application du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint Vincent des Landes se dote d'un outil efficace et conforme aux exigences actuelles pour gérer le développement urbain de son territoire. De cette manière, la collectivité souhaite afficher sa forte volonté politique de maîtriser le développement local en contrôlant l'offre de terrain à bâtir.

Le PLU propose un secteur ouvert à l'urbanisation (0,85 ha), et deux secteurs fermés à l'urbanisation (5,75 ha). Par ailleurs, le PLU prévoit des secteurs agricoles non constructibles, principalement en extension du bourg. Ce secteur se pose en future zone d'extension, à long terme.

Cette maîtrise de l'urbanisme permet d'inscrire le PLU dans un cadre cohérent, soucieux de l'environnement en luttant contre l'étalement urbain.

Le choix d'un classement dominant entre les zones 1AU et 2AU permet à la commune de maîtriser le rythme des constructions nouvelles et lui donner tous les moyens d'analyse fine des effets du projet sur l'environnement.

Le choix des zones d'extension s'est porté sur des espaces agricoles ne présentant pas d'enjeu en terme de zones humides. Ces secteurs auront, par ailleurs, peu d'incidences sur les espaces paysagers majeurs classés en zone Naturelle. Enfin, ces secteurs se situent tous en continuité directe avec le bourg urbanisé de Saint Vincent des Landes.

B. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus

La mise en œuvre du PLU va également permettre d'améliorer l'organisation des déplacements en inscrivant plusieurs emplacements réservés dans le zonage. Il s'agit de permettre la mise en œuvre des projets de cheminement piéton, de voie d'accès et d'amélioration de carrefour routier.

C. Un rayonnement économique développé à l'échelle communautaire : les effets attendus

La commune dispose d'un tissu économique s'appuyant sur l'activité agricole et des activités locales d'artisanat et de petite industrie.

Le PLU intègre le développement économique, en intégrant notamment la zone artisanale en cours de création. Elle couvre environ 7,8 ha situés au nord du bourg, avec un accès rapide à la RD 771. Par ailleurs, le PLU intègre les activités existantes dans le bourg et sur le hameau de la Chesnaie, en proposant un zonage adapté.

Ce potentiel d'extension peut paraître important à l'échelle de la commune mais il est indispensable de le relativiser car la future zone artisanale sera grevée d'une bande inconstructible le long de la RD 771, ainsi que d'une partie correspondant à la voie verte qui sera maintenue.

Concernant la volonté de maîtriser le développement des activités isolées, il s'agit de :

- ✓ Maîtriser le potentiel de développement de ces activités
- ✓ Favoriser leur déplacement vers les zones d'activités à terme de façon à diminuer les nuisances éventuelles
- ✓ Engager une réflexion sur le devenir de sites d'activités existants ou en mutation notamment au sein de la trame urbaine en favorisant leur reconversion vers de l'habitat.

La concentration de la majeure partie des activités sur le bourg ou dans la future zone artisanale permet de faciliter les échanges entre les entreprises locales, de limiter les déplacements et la consommation d'espaces agricoles.

D. Des territoires agricoles préservés : les effets attendus

Dans le PLU, l'agriculture communale, dynamique et diversifiée, est protégée du mitage urbain par une réglementation stricte, concentrant l'ensemble des extensions urbaines en prolongement du tissu urbanisé. Seules une dizaine de dents creuses pourront être comblées, à l'intérieur des enveloppes urbaines des hameaux. Cette préservation des zones agricoles vastes, plus de 78,8% du territoire, permet d'assurer la pérennité des exploitations actuelles et leur développement.

Enfin, la classification de zones Agricole inconstructible, où toute construction de bâtiments agricoles est interdite, tout en permettant l'exercice de l'activité agricole, représente un atout pour la profession agricole à moyen terme et pour la collectivité à long terme.

E. Des continuités écologiques et paysagères soulignées : les effets attendus

Les espaces naturels et les secteurs paysagers les plus sensibles sont classés dans le PLU en secteurs naturels strictement protégés. On retrouve les vallées, bois et zones humides de la commune.

Ce réseau est complété par un réseau de boisements et de haies représenté sur la carte « Trame verte et bleue » et sur le plan de zonage du PLU. Ces ensembles végétaux font l'objet d'un classement en éléments du patrimoine à préserver (245,11ha), ce qui astreint les usagers à des restrictions réglementaires strictes, appuyés par le règlement du PLU.