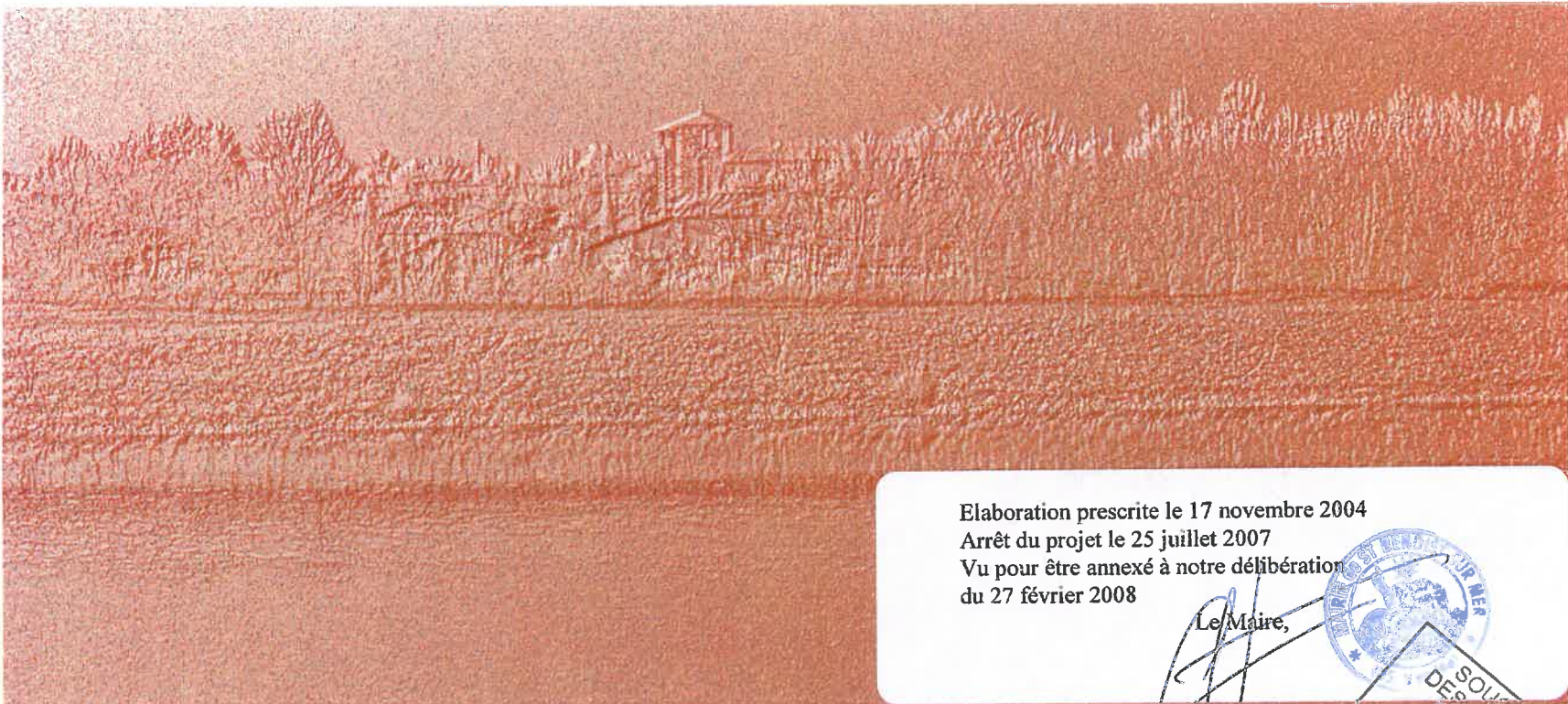


# Commune de SAINT BENOIST SUR MER

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Rapport de présentation



Elaboration prescrite le 17 novembre 2004  
Arrêt du projet le 25 juillet 2007  
Vu pour être annexé à notre délibération  
du 27 février 2008

Le Maire,



## Sommaire

<b>Chapitre 1 – Analyse de l'existant</b>	<b>p. 3</b>
<b>1. Milieu physique – paysages naturels –gestion des risques</b>	
1.1. Analyse de l'état initial de l'environnement : milieu physique– paysage naturel –gestion des risques	p. 3
<b>2. Analyse morphologique du bourg et des implantations de l'habitat</b>	<b>p. 10</b>
2.1. Géographie rurale et histoire urbaine	p. 10
2.2. Traces pérennes du bourg historique dans le tissu bâti actuel	p. 14
2.3. Caractère particulier du bourg : la densité importance d'arbres de haut jet	p. 15
2.4. L'extension récente des constructions	p. 17
2.5 Le patrimoine architectural	p. 20
<b>3. Analyse socio-économique</b>	<b>p. 21.</b>
3.1. La population résidentielle	p. 21
3.2. Analyse du logement	p. 26
3.3. Les activités économiques	p. 31
3.4. Les équipements publics	p. 33
3.5. La vie associative	p. 36
<b>Chapitre 2 – Perspectives de développement – Hypothèses et objectifs – Impact</b>	<b>p. 37</b>
<b>2.1. Les enjeux supra communaux</b>	<b>p. 37</b>
<b>2.2. Les enjeux communaux</b>	<b>p. 41</b>
2.2.1. Démographie	p. 41
2.2.2. Logements	p. 41
2.2.3. Synthèse des besoins nouveaux en espace et logique du zonage	p. 44
2.2.4. Objectifs en matière de développement économique	p. 46
2.2.5. Objectifs en matière de cadre de vie et de paysage	
2.2.6. Objectifs en matière d'équipements publics et d'activités sociales	
2.2.7. Conséquences règlementaires	p. 50
<b>Conclusion</b>	<b>p. 52</b>



## Chapitre 1 – Analyse de l'existant

### 1.1. Analyse de l'état initial de l'environnement : milieu physique – paysage naturel – gestion des risques

#### Situation – axes de circulation

Le territoire de la commune de St Benoist sur Mer est situé en rive Nord du marais poitevin à 20 km à l'Ouest de Luçon, à 33 km à l'Est des Sables d'Olonne et à 28 km au Sud de la Roche sur Yon.

Il est bordé par les communes de Saint Cyr en Talmondais au Nord Est, La Jonchère au Nord Ouest, par Curzon et Lairoux à l'Est, par Saint Denis du Payré au Sud Est, par Grues au Sud et par Angles au Sud Ouest. La commune appartient au canton de Moutiers les Mauxfaits.

Il est situé à l'écart des voies à grande circulation. Les plus proches sont la départementale 949 (les Sables d'Olonne – Fontenay le Comte) à 5 km au Nord et la départementale 747 (La Roche sur Yon– La Tranche) à 3 km à l'Ouest. Un important rond point sur la D 747 a été réalisé au carrefour des routes vers Angles, Moricq et Saint Benoist.

L'accès principal au bourg se fait depuis ce rond point par la départementale 46 qui longe l'ancienne côte, limite actuelle entre terre et marais.

#### 1.1. Un cadre physique assez hétérogène

Le territoire de la commune est traversé d'Ouest et Est par la limite entre terres émergées et marais. De part et d'autre de cette limite, deux milieux naturels distincts se côtoient avec des caractéristiques différentes marquées dans les qualités de terre caractérisées par des végétations naturelles distinctes et des habitudes culturelles différentes.

Au Nord, un plateau au relief doux présente un caractère de zone de contact entre la plaine de Luçon et le Talmondais, sur un sous sol calcaire. On y trouve de grandes surfaces céréalières en openfield dans les zones les plus planes et des zones embocagées diffuses. Dans les zones de contact, des restes de

haies subsistent par endroit. Enfin, les zones en pente ont tendance à être délaissées et deviennent peu à peu des friches. Au Sud, un marais desséché sur l'ancien golfe des Pictons, traversé par les cours successifs du Lay évoluant au fur et à mesure de la période d'assèchement. Le maillage des canaux délimite un territoire peu pénétrable et favorable à la faune sauvage. Ce territoire est protégé et fait partie de la zone Natura 2000.

### 1.1.1. Les plateaux

Les plateaux sont dédiés aux cultures céréalières et fourragères. On y trouve quelques prairies temporaires. Le tissu bocager a été détruit pour faire place à des parcelles de l'ordre de 10 ha.



Il subsiste des restes de bocage dans deux secteurs particuliers, celui de la Javelière/les Martinières et celui de Brenessart/les Chaintres Bidet. Ce secteur a la particularité d'être une avancée de terre sur le marais, relativement isolé du reste des plateaux, ce qui lui confère des caractères particuliers.

Les boisements sont en général de petite dimension et peu nombreux. Seul, ce secteur, entre la Membrun et Brenessart,

entre les Angléés et la Motte Joubert comporte des boisements d'une surface supérieure à 1 ha. La strate arborée, est composée de frênes et des chênes fastigiés dans les haies, de peupliers et de douglas de culture.



### 1.1.2. Les vallons

Le territoire de la commune est traversé de cinq talwegs dont le talweg fondateur de St Benoist. Deux d'entre eux sont de véritables vallons et segmentent en profondeur les plateaux par des inclusions de milieu humide. Les deux ruisseaux, le Nantolet et le ruisseau de la Bonde parcourent une succession de prés marais dont l'intérêt agricole est désormais faible. Les zones pentues et certains fonds de vallon sont généralement en friche. Cette déprise agricole est le signe d'une modification des pratiques culturales et d'un recul de l'élevage dans ce secteur, les troupeaux trouvant facilement des pâtures de meilleure qualité dans la zone du marais.



### 1.1.3. Le marais

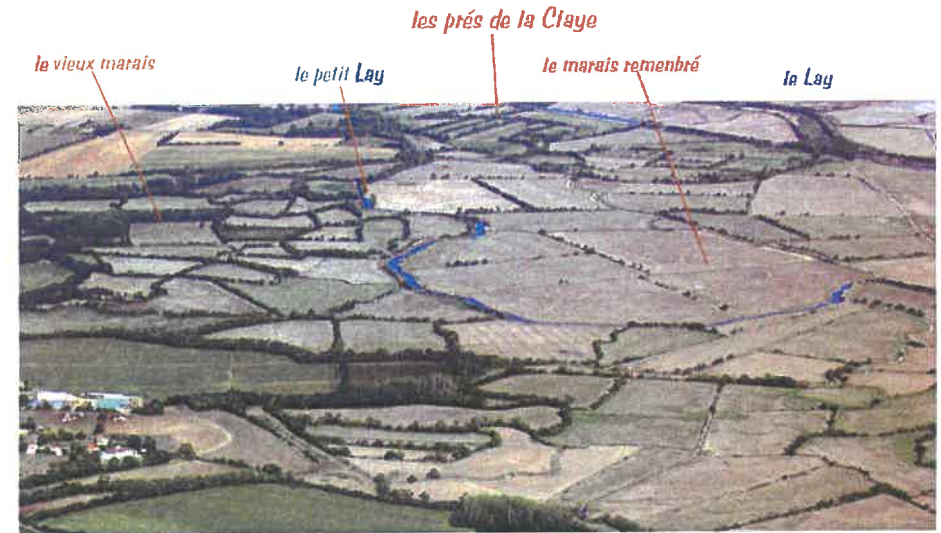
Le marais a subi de fortes modifications dans les 20 dernières années. On distingue 3 sous ensembles :

#### Le vieux marais :

Situé entre l'ancienne rive et le cours actuel du « petit Lay », il présente un maillage relativement dense de canaux et prolonge les trois vallons des Longeais, de la Bonde et du Nantolet. Ce marais a conservé la plupart de ses haies bocagères de part et d'autre des canaux. Pour certains, le manque d'entretien en fait de véritables taillis favorable à la faune locale.



La strate arborée présente une homogénéité d'implantation de saules communs et de saules argentés, d'aulnes de frênes et de chênes fastigiés dans les bosquets et les haies. Les roseaux dans les zones humides et les berges des canaux.

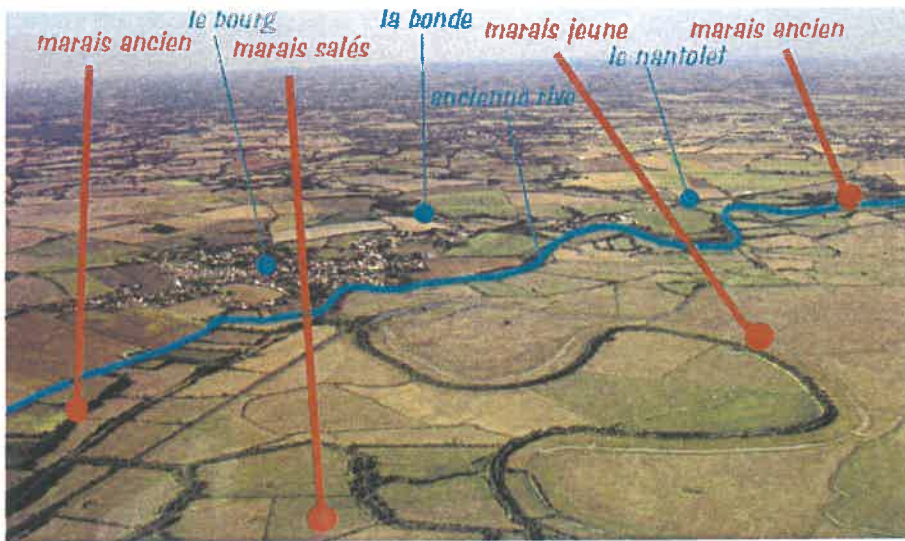


#### Le marais récent :

Situé entre le « petit Lay » et le canal du Lay, il est constitué de grandes parcelles de formes géométriques, le maillage des canaux est moins dense et la strate arborée est quasi-inexistante. C'est dans ce secteur que se situe le communal de St Benoist. Ce marais se prolonge sans discontinuité sur les communes de Saint Denis du Payré et de Grues. Le paysage est marqué par le tracé de la digue qui suit l'ancien lit du Lay datant d'avant la création du canal des Bourasses. Il est entièrement dédié à la pâture sur prairie permanente.

### Le marais intermédiaire :

Il est présent aux deux extrémités de la commune, au Sud-Ouest, les marais salés et au Nord Est, les prés de la Claye. Il a été conçu de façon géométrique mais conserve certaines caractéristiques paysagères intéressantes et une strate arborée importante. Les prés de la Claye ont un linéaire de canaux particulièrement dense.



### Les mesures de protection :

Les cartographies figurent dans les annexes du PLU. Le marais en tant que zone humide est recensé comme zone humide d'importance nationale par l'observatoire national des zones humides (ONZH). Il bénéficie de diverses protections dont les territoires se superposent (ils ont été incorporés dans le

périmètre de la zone N du PLU).

Site NATURA 2000 (ce n'est pas à proprement parler une servitude d'utilité publique, mais elle souligne la nécessaire vigilance pour que toutes les précautions soient prises afin que les qualités naturelles du site soient préservées).

ZNIEF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) première et deuxième génération.

ZICO (zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux) répondant aux critères de désignation de la directive « oiseaux ».

SIC (site d'intérêt communautaire) au titre de la directive « habitat ».

ZPS (zone de protection spéciale) dans le cadre du site NATURA 2000 du Marais Poitevin.

### Relief :

Le territoire communal se situe entre +2 m dans le marais et 26 m aux deux points les plus hauts : « les Ecureaux » et « l'Homelet ». L'ancien rivage se situe à la cote 5 m. Il s'agit d'un relief en creux aboutissant à une ancienne rive maritime. Perpendiculairement à cette courbe, deux vallons principaux entaillent le plateau : le vallon de la Bonde, le vallon du Nantolet. Trois talwegs secs suivent la même direction dont le Talweg originel de Saint Benoist. Les pentes sont douces ou peu accentuées. Les dénivelées les plus importantes sont de l'ordre de 15 m.

#### 1.1.4. Boisements

Il n'y a pas de grande surface boisée sur le territoire de la commune, ni d'espace boisé classé. Les zones les plus boisées sont les zones de contact entre terre et marais.

Malgré le remembrement, le bocage y subsiste. Suivant les secteurs, les haies sont soit sauvegardées ou en cours de replantation, soit intégrées dans un nouveau maillage du territoire agricole garantissant de meilleures conditions d'exploitation et donc garantissant leur propre pérennité.



Certaines parcelles du plateau sont dédiées à la culture du peuplier et certains linéaires de chemins servent d'alignement à des Douglas de culture ou d'autres essences.

Hormis les arbres de haut jet et les têtards, la végétation des haies vives est pauvre, ce qui en fait un milieu naturellement fragile. Mais la commune est déjà engagée, avec la profession agricole, dans une logique de conservation et de reboisement favorable. Le classement proposé s'inscrit comme aboutissement de cette démarche.

#### 1.1.5. Hydrographie et gestion de la ressource en eau:

Le territoire de St Benoist sur Mer comporte une zone de marais importante, environ un tiers de son territoire. Les inondations y sont fréquentes et couvrent la quasi totalité du marais. Il faut y ajouter les parties basses de vallons du ruisseau de la Bonde et du Nantolet. Les crues sont importantes en surface inondée et ont donné lieu à des déclarations de catastrophe naturelle en 1983, 1984 et 1999. La zone inondable concerne également la partie la plus basse du bourg. (voir la cartographie des crues en annexe). Le marais est drainé par un réseau de canaux alimentant le petit Lay et le grand Lay. Le niveau est régulé par des vannes au départ du canal de la Bourrasse et sur le Lay à hauteur de Moricq.

Une prise d'eau est située sur le Lay en limite Sud du Prés de la Claye.

Le régime et la qualité des eaux sont sous la responsabilité du Sage du Lay. Ce SAGE est en cours d'élaboration et se réfère aux orientations du SDAGE Loire Bretagne en date du 4 juillet 1996 et plus particulièrement aux sept objectifs vitaux qui sont les suivants :

1. gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
2. poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
3. retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
4. sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
5. préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
6. réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- 7 savoir mieux vivre avec les crues

En ce qui concerne Saint Benoist sur Mer, les axes les plus importants concernant les PLU, sont l'article 2 avec la mise en place du plan d'assainissement, l'article 4 avec la volonté affichée de préserver l'intégrité du marais qui est cultivé en partie mais qui demeure une zone humide riche.

L'ensemble de la partie marais est concerné, et non seulement le cours de l'ancien Lay. Enfin l'article 6, avec pour corollaire une concertation et un *modus vivendi* avec l'agriculture pour assurer contractuellement une amélioration de la gestion des parcelles concernées.

### 1.1.6 GESTION DES RISQUES

La zone humide de Saint Benoist sur Mer a fait l'objet de plusieurs communications en termes de risque de submersion. Le dossier départemental de risques majeurs (DDRM), l'étude de l'Association Syndicale de la Vallée du Lay (ASVL), ainsi que l'atlas de l'aléa « submersion marine » en font état boue et mouvement de terrain.

Plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été émis. Ils portent ;

- en 1983, sur inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement et coulée de boue
- en 1984, sur inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement et coulée de boue
- en 1999, sur inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement et coulée de boue
- en 1999, également pour mouvement de terrain
- et 2003. sur mouvement de terrain et tassement différentiel

(L'ensemble des documents relatifs à la gestion de risques sont en annexe dans ce dossier)

Le PLU prendra en compte ces données afin de :

- préserver les champs d'expansion des crues, déjà recommandé par le SDAGE
- limiter l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à risque
- limiter la vulnérabilité des biens dans les zones habitées soumises à un risque

## Conclusion

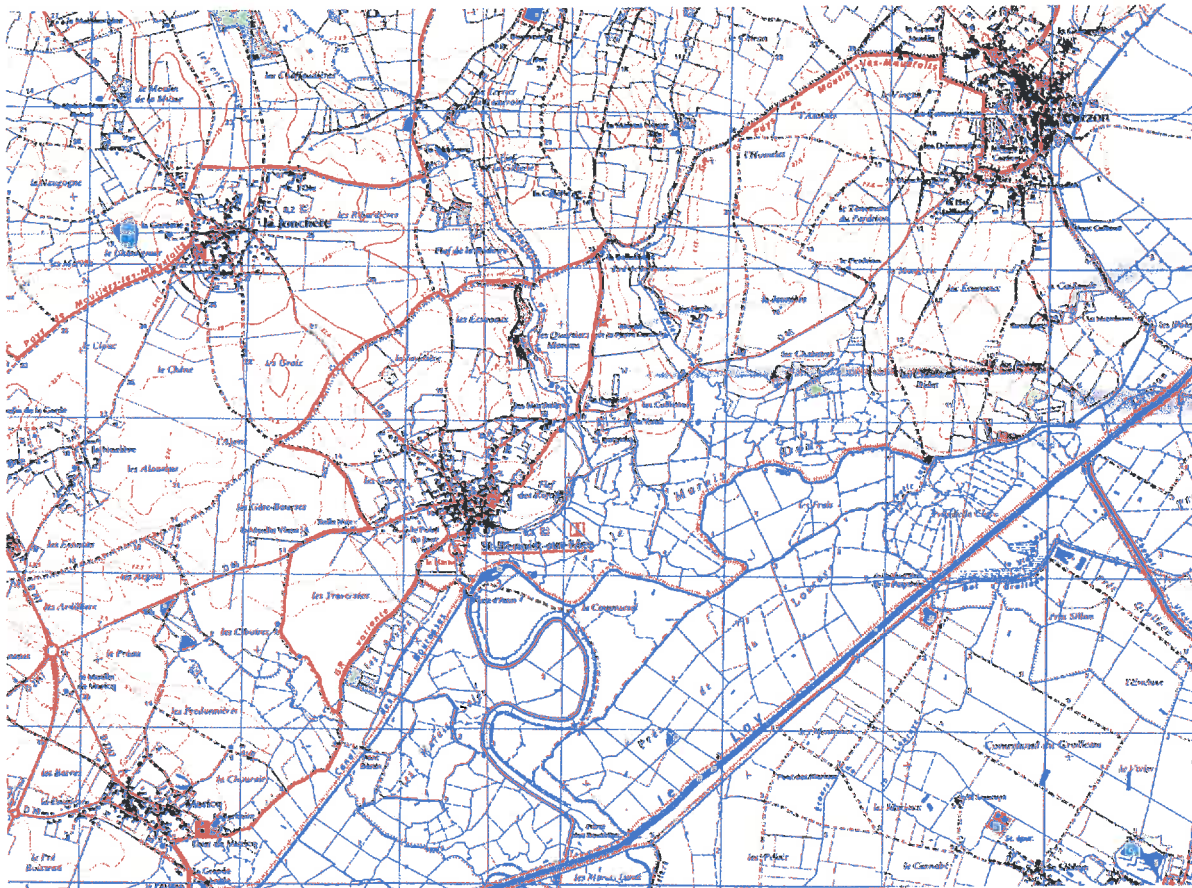
Les caractéristiques physiques du territoire communal en font un espace d'une grande diversité paysagère. Il n'y a pas à proprement parler, d'espace naturel. L'exploitation intensive des plateaux et les herbages conquis sur le marais forment deux entités dominantes. Entre les deux, le paysage de rive sa découpe et ses vallons forme l'élément variable et fragile qui introduit la diversité végétale et les dénivelés topographiques. D'où l'intérêt de maîtriser l'évolution afin de préserver cette diversité et de la rendre pérenne. Comme la plupart des communes du rétro-littoral, Saint Benoist sur Mer subit une pression foncière qu'il faut contenir et orienter dans le sens du respect de l'organisation urbaine du bourg et de la relation traditionnelle entre l'habitat et l'espace végétal.

Soucieuse de préserver la valeur de son territoire dans sa diversité, la commune est adhérente du parc régional et lui a confié la gestion de son communal en concertation avec la profession agricole locale. Des opérations de replantation de haies ont lieu sur le plateau sur des linéaires acquis par la commune dans le cadre du remembrement.

Les éléments sont donc réunis pour que les orientations du PADD puissent être réalisées dans les meilleures conditions.

## 2. Analyse morphologique du bourg et des implantations de l'habitat

### 2.1. Géographie rurale et histoire urbaine



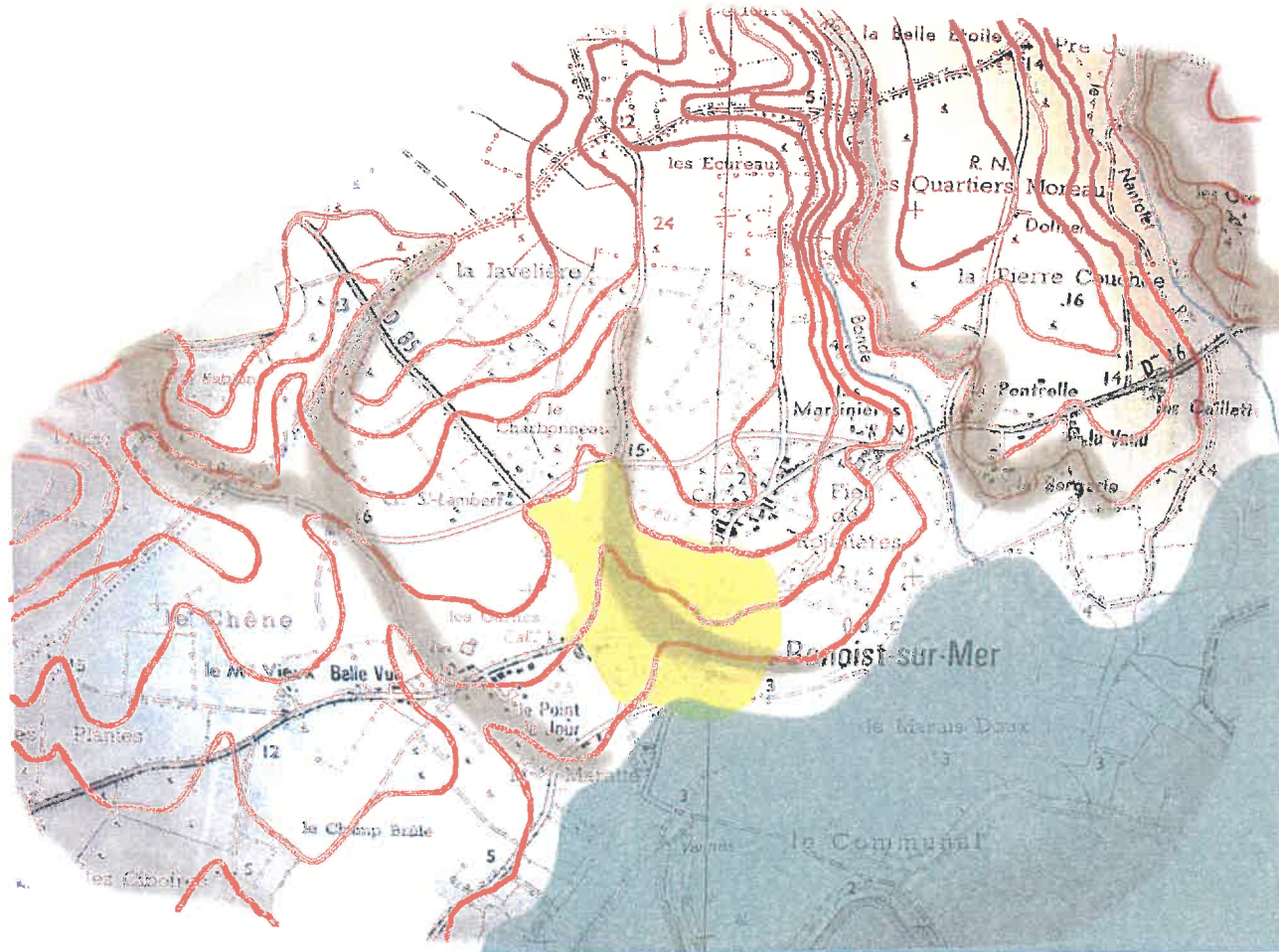
Ce qui caractérise au niveau géographique le territoire communal, c'est la zone de contact entre un plateau calcaire et un marais issu de l'ancien Golfe des Pictons.

Cela crée un paysage particulier de rive entre plateau côtier et marais, dont la ligne de contact se situe selon une orientation Sud Ouest/Nord Est. Les deux espaces s'interpénètrent par des promontoires ou des vallons humides, pour former un véritable paysage de contact. L'utilisation agricole du plateau et du marais bénéficie de terre de qualité. Il en résulte une très faible déprise spontanée des cultures.

Le bourg est un ancien port marin ayant une implantation historique particulière qu'il est intéressant d'explicitier.

## Implantation originelle du bourg : un talweg sec naturel

Où l'on visualise le rapport direct entre la géographie du lieu et l'implantation de l'habitat : abris naturel des vents pluvieux et accès à la rive en pente douce. Le talweg plus à l'Ouest est de faible déclivité, les deux suivants plus à l'Est sont des vallons avec ruisseau et prairies humides.



## Rapport entre la topographie et la morphologie urbaine



La superposition de l'ancien cadastre et des courbes de niveau IGN fait apparaître nettement le rapport entre la topographie, le tracé des voies et les implantations bâties.

A noter également, la prédominance des bâtiments d'habitation implantés avec façades Nord/Sud à l'équerre de la voirie principale.

La structure originelle liée à la fonction portuaire apparaît nettement autour de l'axe principal d'origine : la route de la Roche sur Yon à St Benoist (par la Jonchère). Le talweg et le village sont des voies d'accès à la mer.

L'implantation de l'église sur un léger promontoire laisse à penser que son érection n'a pas été étrangère à la volonté de créer un amer repérable depuis le golf ancien.

## La comparaison entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel fait ressortir des constantes et une rupture



Les constantes sont la pérennité du réseau viaire d'origine et le type d'implantation des constructions. On note une densification qui conserve peu ou pour les mêmes caractéristiques d'implantation le long des mêmes voies. Pas de changement de nature des constructions. Peu d'activité agricole dans le bourg dès l'origine, mais des bâtiments de stockage et de l'habitat. On note un étoffement de l'habitat sur les 150 années qui séparent les deux documents.

La rupture introduite est la prise en compte de la disparition définitive de l'activité portuaire qui introduit un changement d'orientation dans la lecture du bourg. La route principale de la Jonchère (itinéraire mer/interland) laisse la priorité à l'axe Angles/Curzon, c'est-à-dire la route de la rive. Ce qui est cohérent avec le développement routier axé principalement sur le désenclavement touristique du secteur de la Tranche.

## **2.2. Traces pérennes du bourg historique dans le tissu bâti actuel**



### 2.3. Caractère particulier du bourg : la densité importante d'arbres de haut jet



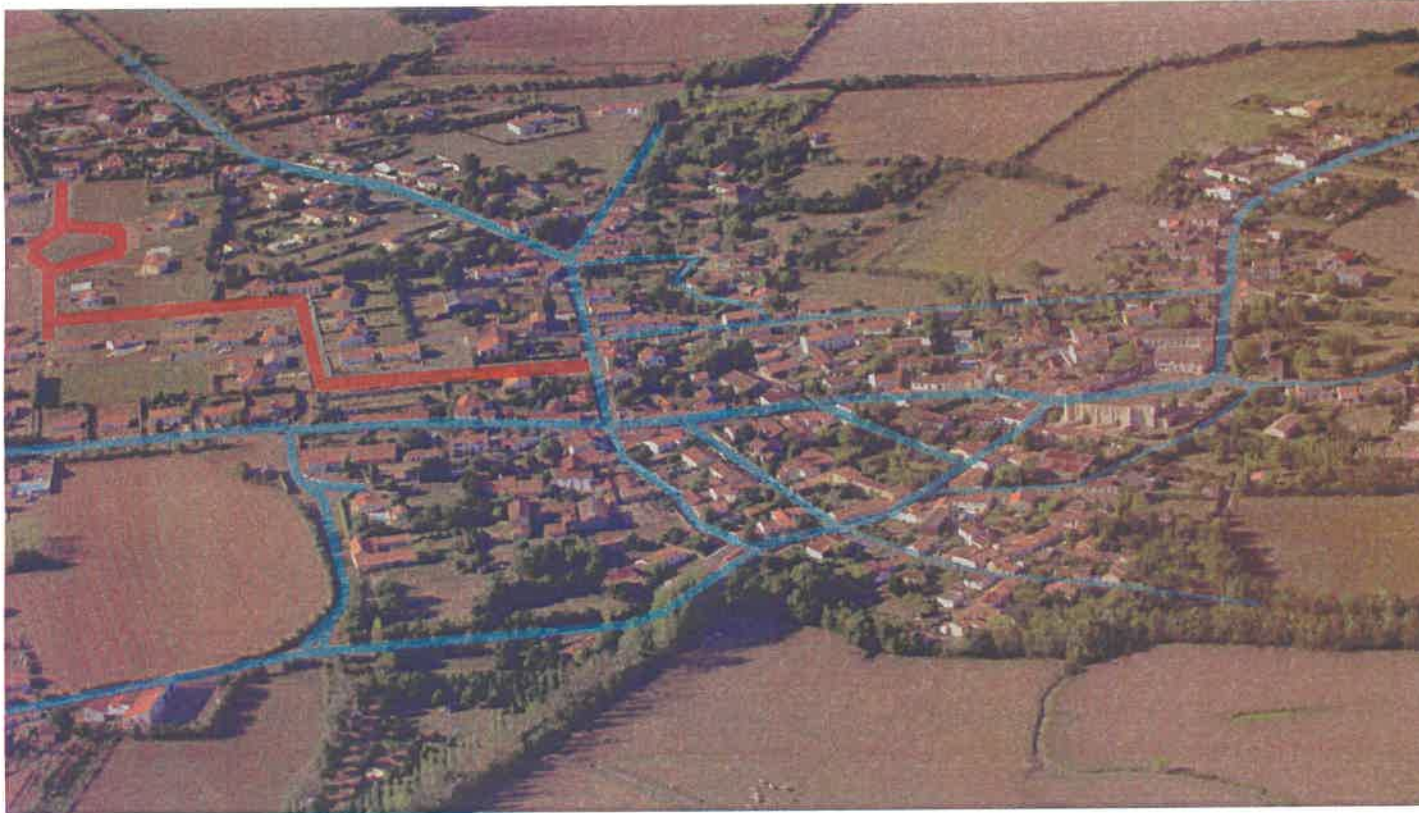
Cette caractéristique crée une atmosphère « verte » par le fait que la plupart des toitures sont dominées par les frondaisons d'arbres de haut jet.

Ce caractère tend à disparaître au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre historique et particulièrement sur le plateau qui a été dédié à la construction d'habitat neuf. Ce point nous semble suffisamment important pour la qualité de l'ambiance urbaine de St Benoist sur Mer que nous proposerons des mesures de pré verdissement des zones constructibles et un programme d'implantation d'arbres dans les espaces publics afin de faire perdurer cette particularité qui signe une ambiance particulière, principalement l'été.

**Du végétal au dessus des toits**



## 2.4. L'extension récente des constructions



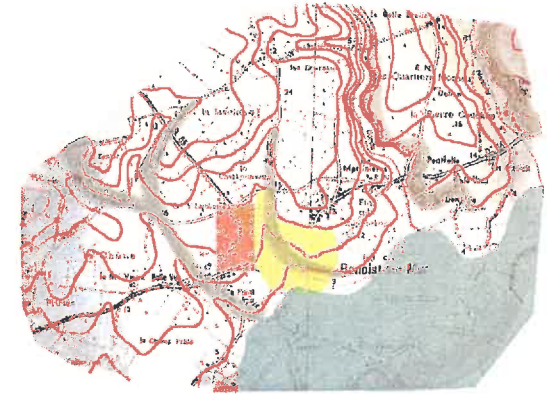
L'urbanisation récente a été réalisée sur le plateau en perdant le rapport à la topographie du lieu. De plus, le gabarit et le tracé des voiries nouvelles ont été conçus en rupture formelle et dimensionnelles avec les anciennes voies.

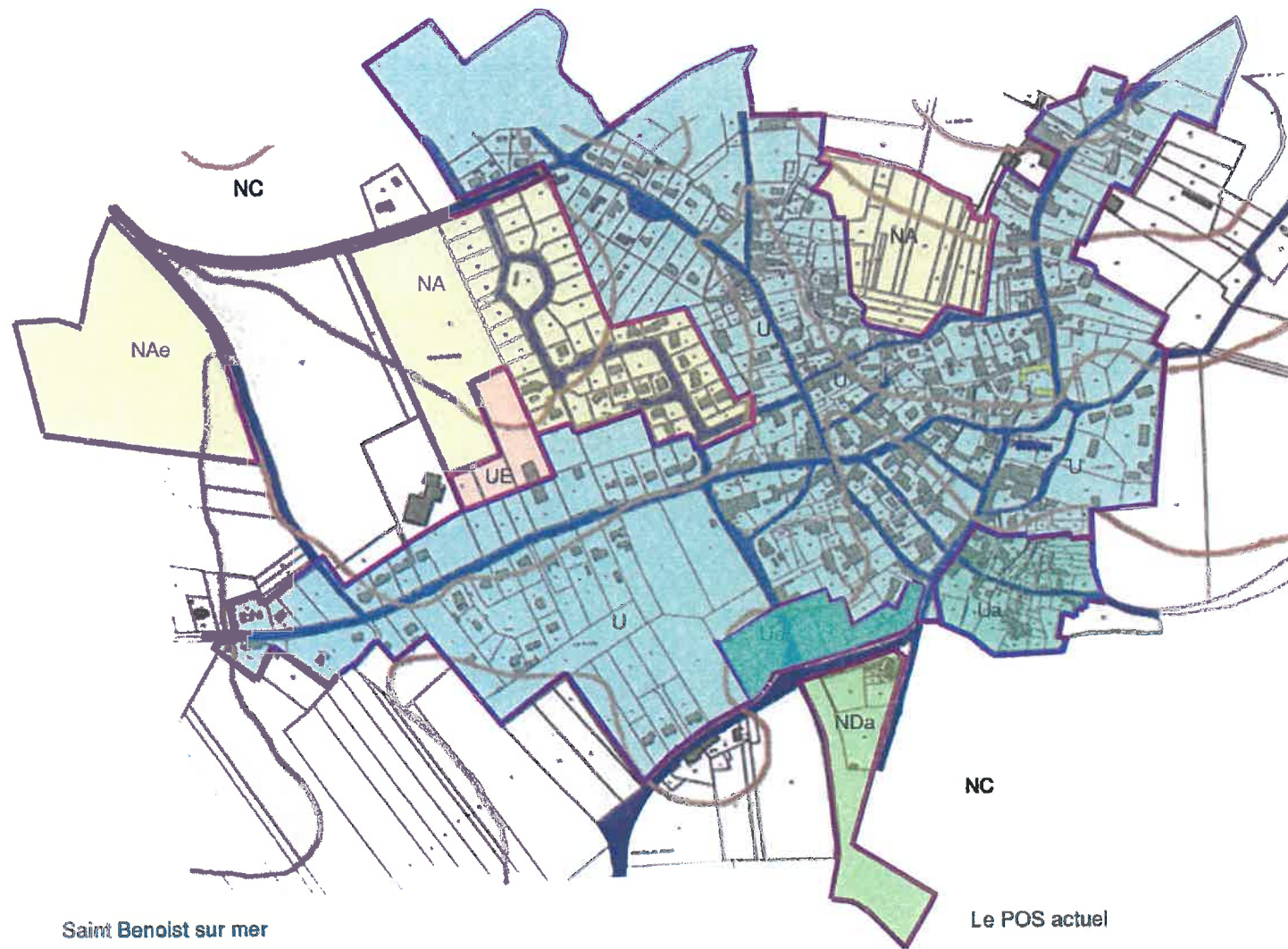
Or, les caractéristiques du bourg sont fragiles et reposent sur des éléments formels qui, s'ils sont dominants aujourd'hui, n'ont pas la force d'un centre ville et peuvent disparaître peu à peu au milieu d'un tissu urbain standardisé à l'excès.

Poursuivre dans ce sens risquerait de faire perdre le caractère du bourg historique en le noyant dans un réseau viaire sans caractère.



Malgré les efforts de plantation de la municipalité, les voies du lotissement restent surdimensionnées en tant que voies de desserte par rapport au tissu viaire historique qui donne satisfaction aux riverains.





## **2.5 Le patrimoine architectural**

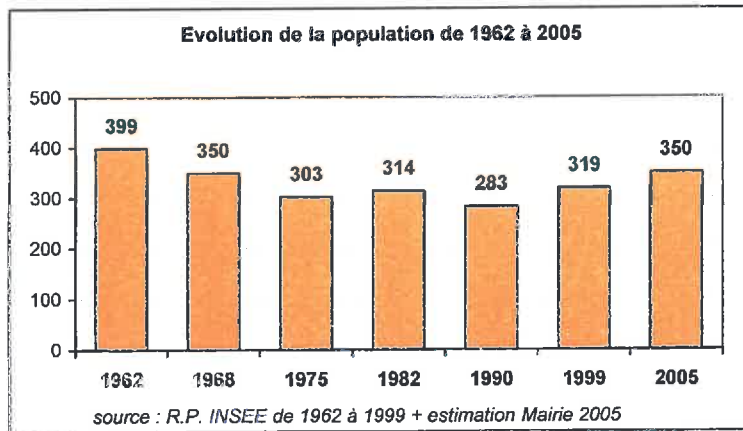
L'essentiel du patrimoine architectural est représenté par l'église du bourg. Elle est protégée suivant le code du patrimoine livre VI et le décret du 30 mars 2006 relatif aux monuments historiques et aux zones de patrimoine architectural, urbain et paysager. Le périmètre de protection est sous la responsabilité de la commission régionale du patrimoine et des sites. Tout projet de construction situé en co-visibilité avec l'église lui est soumis.

En ce qui concerne le patrimoine non protégé, aucune construction ne peut prétendre, à priori à une logique de protection. Seule une étude approfondie avec visite intérieure pourrait déterminer la valeur patrimoniale de tel ou tel édifice en particulier. Il ressort avant tout élément particulier, que le bourg possède un caractère propre indépendamment de la qualité ou de la vulgarité de chaque bâtiment. Ce caractère tient à l'équilibre minéral/végétal dans lequel les arbres de haut jet dominent les toitures. Cette ambiance spécifique sur le plan local a fait l'objet de plusieurs communications publiques aux propriétaires locaux afin d'attirer leur attention sur cette particularité et les soins à adopter pour assurer sa pérennité.

### 3. Analyse socio-économique

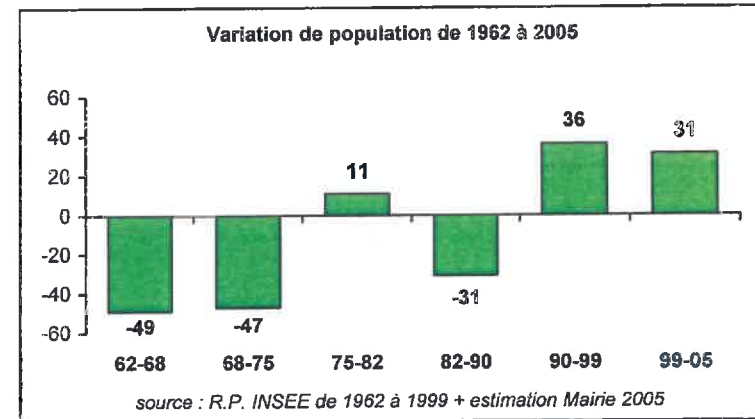
#### 3.1. La population résidentielle

##### 3.1.1. Evolution de la population

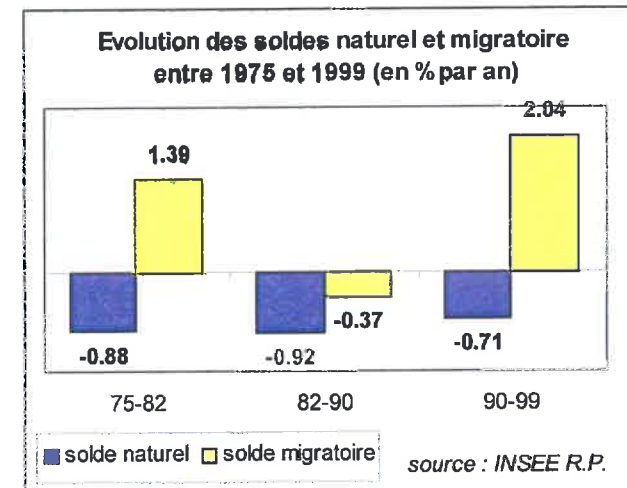


En 2005, 350 habitants résident sur la commune de St Benoist sur Mer (estimation Mairie).

Après avoir subi une perte importante de population entre 1962 et 1990 (-116 habitants), la commune a gagné 67 habitants en 15 ans (de 1990 à 2005), grâce à un regain d'attractivité très marqué.



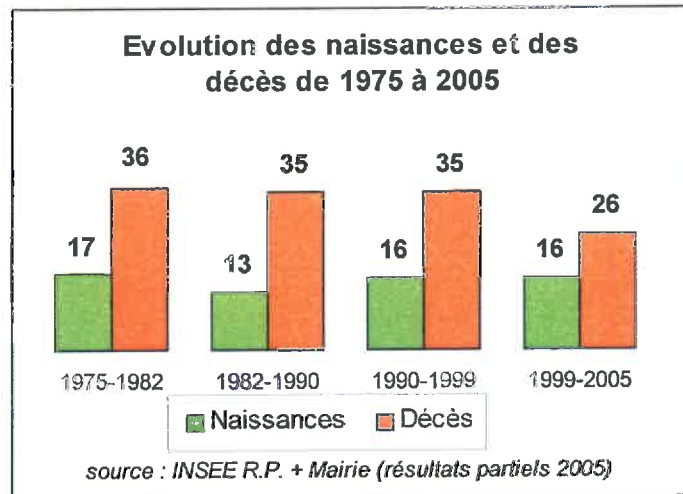
En effet, St Benoist sur Mer se distingue par un fort excédent migratoire entre 1990 et 1999 : +2.04 % par an (moyenne Vendée : +0.49 %).



Solde naturel et solde migratoire	1975-82		1982-90		1990-99		Vendée 1990-99	Canton 1990-99
	abs.	% par an	abs.	% par an	abs.	% par an		
solde naturel	-19	-0.88	-22	-0.92	-19	-0.71	0.16	-0.45
solde migratoire	30	1.39	-9	-0.37	55	2.04	0.49	1.32
Variation totale de la population	11	0.51	-31	-1.29	36	1.34	0.64	0.87

Migrations résidentielles	1975-1982	1982-1990	1990-1999	Vendée
Nombre de migrants	82	51	111	
%	26.00%	18%	34.80%	30.60%

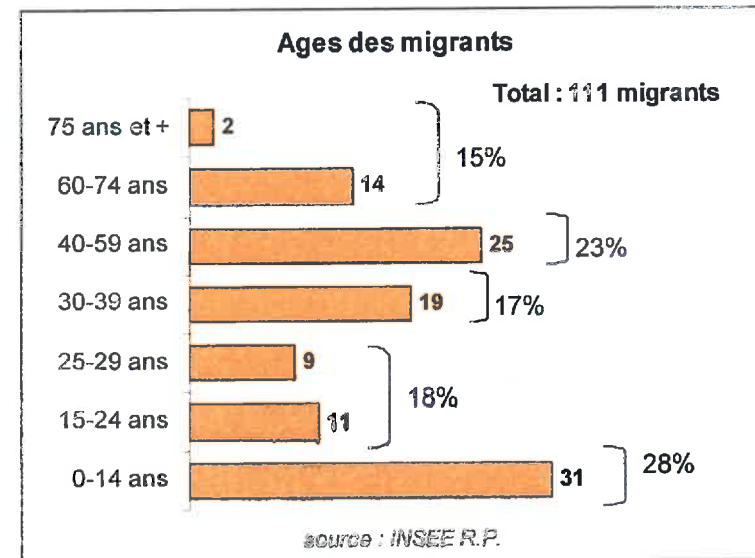
source : INSEE R.P.



Le bilan naturel reste largement déficitaire en raison d'un nombre plus important de décès.

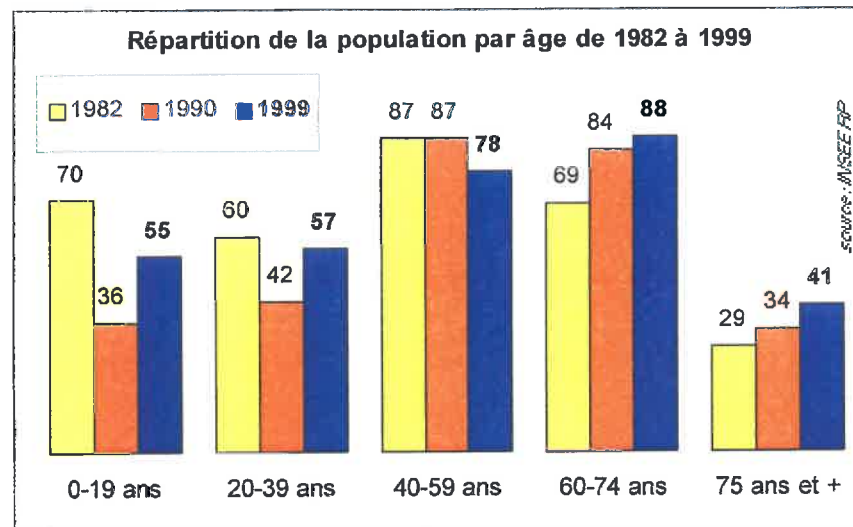
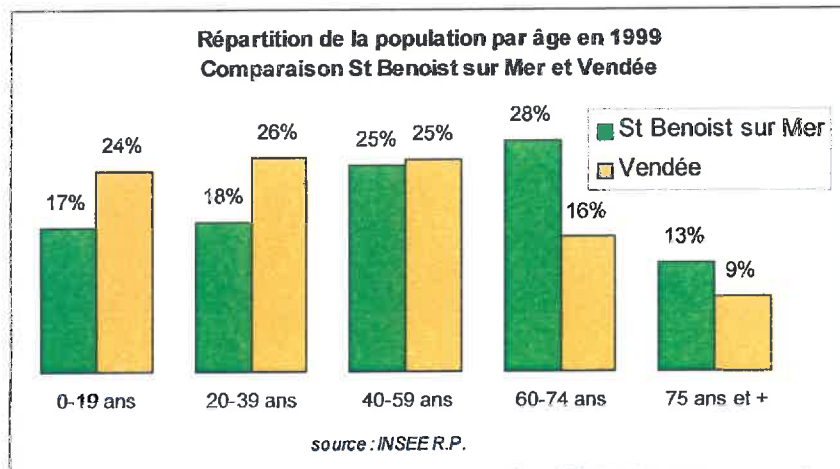
### 3.1.2. Migrations résidentielles

Entre 1990 et 1999, 111 migrants sont venus s'installer à St Benoist sur Mer, soit plus d'un tiers de la population totale.



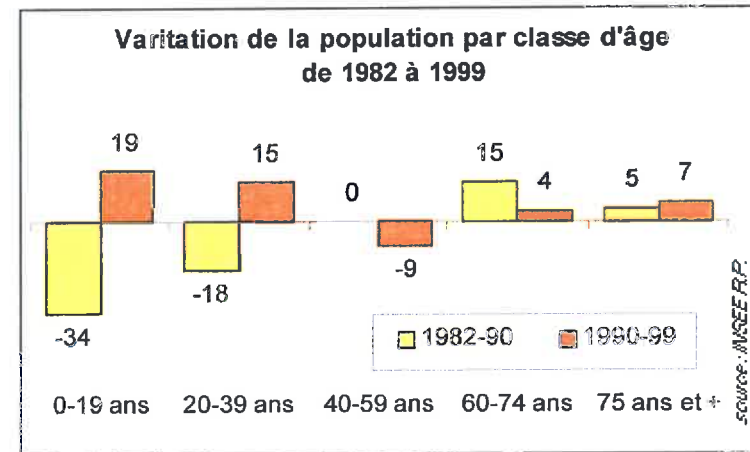
Lieu de provenance des migrants	Nombre	%
Curzon	18	17%
Luçon	16	15%
Angles	8	7%
La Roche sur Yon	6	6%
Autres communes de Vendée	9	8%
Région Parisienne	28	26%
Autres communes hors département	22	21%
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>

### 3.1.3. Répartition par âge de la population



Plus de 30 % de la population est constituée de personnes de plus de 60 ans, contre seulement 17% de jeunes de moins de 20 ans.

Les plus de 60 ans sont 2 fois plus nombreux que les jeunes de moins de 20 ans.



Même si la population reste globalement plus âgée que la moyenne, on constate un net rajeunissement entre 1990 et 1999.

La classe d'âge qui a le plus progressé est celle des 0-19 ans.

### 3.1.4. Taille des ménages

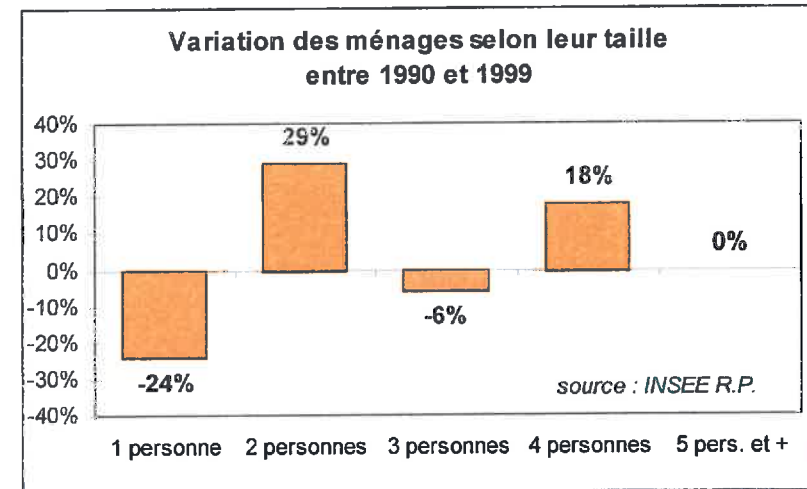
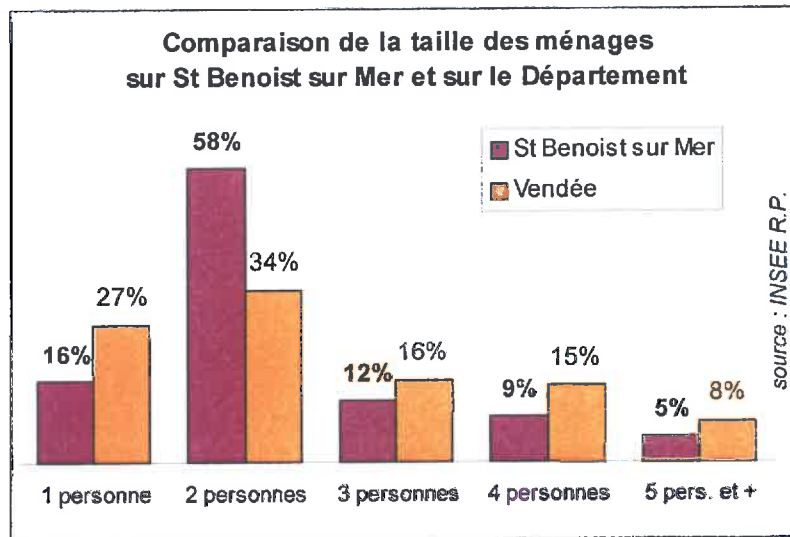
St Benoist sur Mer se distingue par une sur-représentation des ménages de 2 personnes (58 % du total).

Les  $\frac{3}{4}$  des ménages sont composés de 1 ou 2 personne(s).

Les ménages de taille plus importante (3 personnes ou plus) représentent seulement ¼ du total.

Toutefois, grâce à l'arrivée de ménages avec enfants et à la diminution des personnes vivant seules, la taille moyenne des ménages a un peu progressé sur la commune contrairement à ce qu'on observe plus généralement en Vendée.

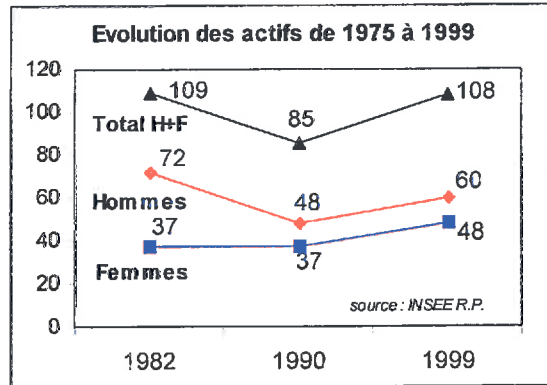
- 1990 : 2.25 (Vendée = 2.71)
- 1999 : 2.31 (Vendée = 2.46)



### 3.1.5. La population active

#### Evolution des actifs résidents

Actifs	1982	1990	1999	Variation 82-90	Variation 90-99		
Hommes	72	48	60	-24	-33%	12	25%
Femmes	37	37	48	0	0%	11	30%
<b>Total</b>	<b>109</b>	<b>85</b>	<b>108</b>	<b>-24</b>	<b>-22%</b>	<b>23</b>	<b>27%</b>



Entre 1982 et 1990, St Benoist sur Mer a perdu un nombre important d'hommes actifs.

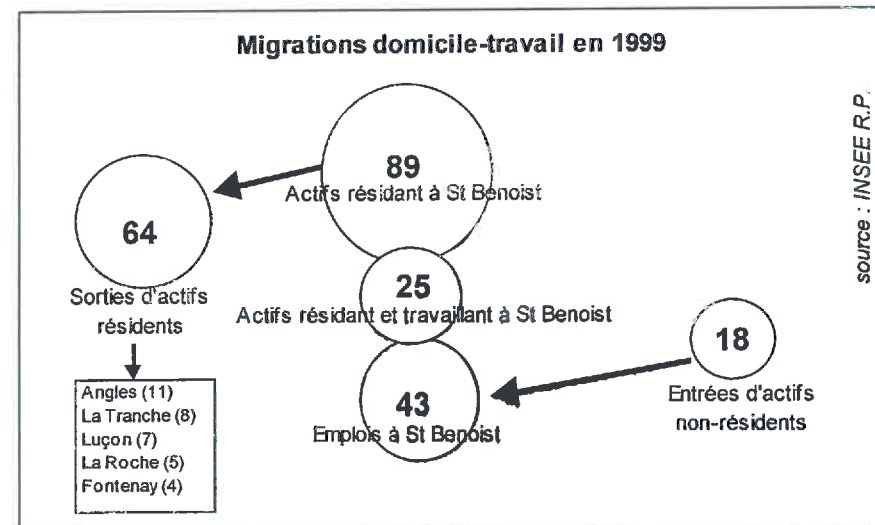
Toutefois, en 1999, le nombre d'actifs a retrouvé son niveau de 1982 et un taux d'activité égal à celui du Département.

Taux d'activité	1982	1990	1999
St Benoist sur Mer	67.1	72.9	84.9
Vendée	77.2	80.3	84.4

Comme on peut l'observer à un niveau départemental ou national, la mobilité domicile-travail se développe de plus en plus.

Ainsi en 1999, 28% seulement des actifs résidents travaillent sur la commune de St Benoist sur Mer contre 62% en 1982.

	1982	1990	1999
Actifs résidents ayant un emploi	94	77	89
dont travaillant sur la commune	58	37	25
%	62%	48%	28



### 3.2. Analyse du logement

#### 3.2.1. Evolution du parc de logements

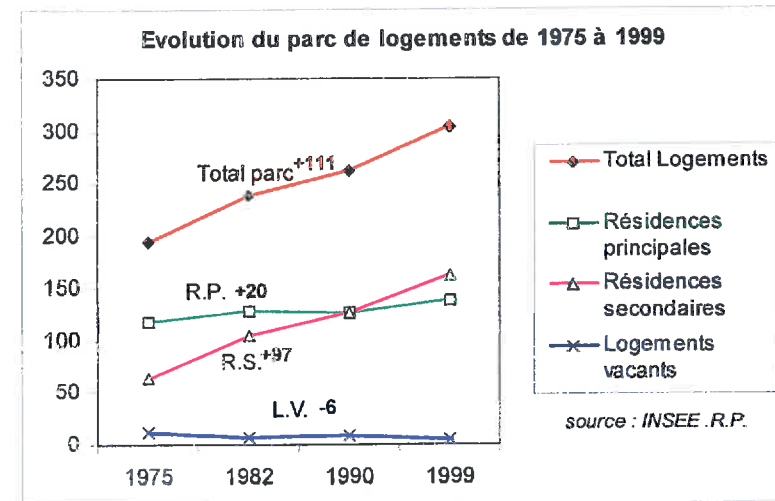
Le parc de logements	1975	1982	1990	1999	Variation 82/90		Variation 90/99	
					abs.	en %	abs.	en %
Total Logements	194	239	262	305	23	10%	43	16%
Résidences principales % du parc	118 61%	128 54%	126 48%	138 45%	-2	-2%	12	10%
Résidences secondaires % du parc	65 34%	104 44%	127 48%	162 53%	23	22%	35	28%
Logements vacants % du parc	11 6%	7 3%	9 3%	5 2%	2	29%	-4	-44%

source : INSEE RP

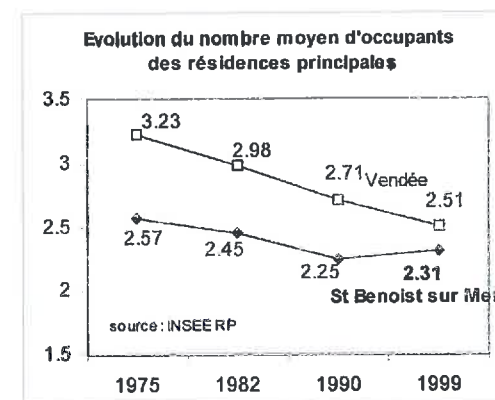
La progression du nombre total de logements s'est accélérée entre 1990 et 1999 : +16%, soit 43 logements en plus (rappel 1982-1990 : +10% avec un gain de 23 logements). Cette progression est le fait des résidences principales mais plus encore des résidences secondaires qui représentent plus d'1 logement sur 2.

- les résidences principales qui étaient en léger recul entre 1982 et 1990 progressent à hauteur de 10% entre 1990 et 1999 (+ 12 unités).
- les résidences secondaires progressent de 28% (+35 unités).

Le taux de vacance quant à lui atteint un niveau très bas : 1.6% du parc de logements (moyenne Vendée = 5.3%) ce qui laisse présager un début de tension sur le marché du logement.



#### 3.2.2. Evolution du nombre moyen d'occupants par logement



L'évolution du nombre moyen d'occupants par logement est à mettre en relation avec l'évolution de la taille des ménages. La tendance générale est plutôt au desserrement de la population ce qui veut dire qu'à population égale, on doit produire plus de logements. Toutefois, entre 1990 et 1999, cette tendance s'est un peu inversée sur la commune de St Benoist sur Mer.

### 3.2.3. Statut d'occupation des résidences principales

St Benoist sur Mer affiche un très fort taux de propriétaires occupants : 86.2% en 1999.

Le parc locatif est très peu développé (11 logements en 1999). Le parc de logement HLM était inexistant en 1999. 1 logement HLM a été construit en 2000.

2 logements communaux ont été aménagés dans les bâtiments où se situe la mairie.

Statut d'occupation	1990	%	1999	%
Propriétaires occupants	120	95.2%	119	86.2%
Locataires	4	3.2%	11	8.0%
dont locataires HLM	0	0.0%	0	0.0%
Logés gratuitement	2	1.6%	8	5.8%
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>

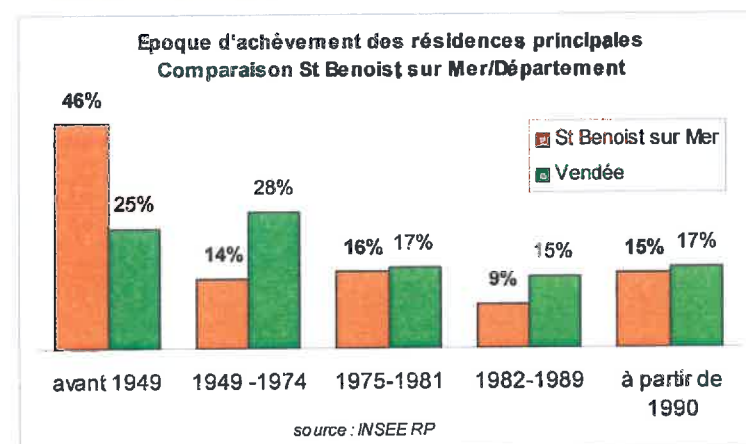
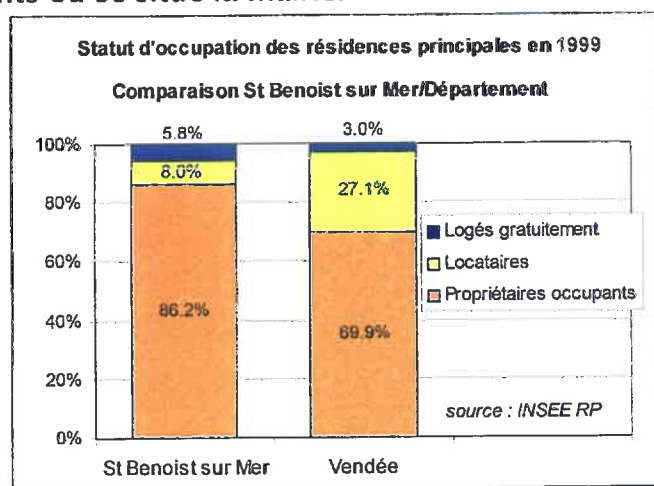
source : INSEE R.P.

Toutes les résidences principales sont en maisons individuelles (aucun logement collectif).

### 3.2.4. Les résidences principales selon la date de construction

Date de construction	Nombre	%	Vendée
avant 1949	140	45.9%	24.6%
1949 -1974	43	14.1%	27.8%
1975-1981	48	15.7%	16.6%
1982-1989	27	8.9%	14.5%
à partir de 1990	47	15.4%	16.5%
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

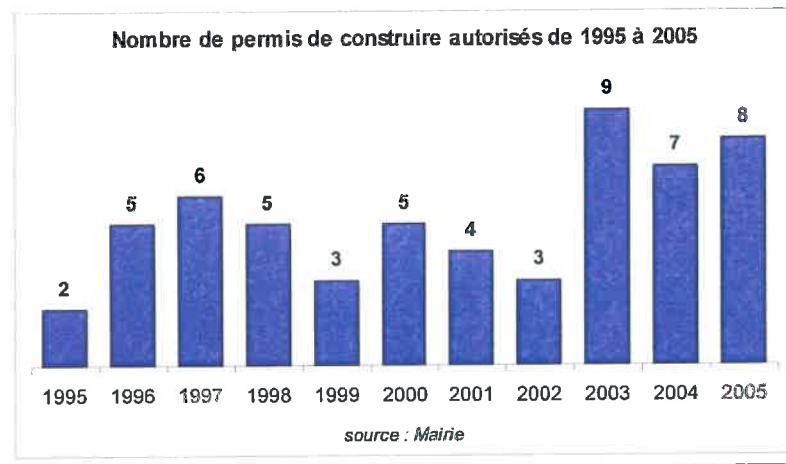
source : INSEE R.P.



Près de la moitié des résidences principales a été construite avant 1949, ce qui représente une forte proportion comparée à la moyenne vendéenne (25%). Plus récemment, ce sont les années 80 qui ont été les moins productives.

### 3.2.5. La construction neuve

(source : Mairie – permis de construire)



Au total entre 1995 et 2005, 57 logements neufs ont été autorisés soit une moyenne annuelle de 5.2 logements. Le rythme s'est accéléré sur les trois dernières années avec une moyenne annuelle de 8 logements.

### Origine géographique des demandeurs de permis de construire

Commune	Canton	Vendée	Hors Vendée
15 26%	11 19%	6 11%	24 42%

Près d'1 demandeur sur 2 réside sur la commune-même ou sur le canton.

Nbre de PC autorisés	Propriétaire occupant	Locatif	dont Logt HLM	Résidence secondaire	Meublés saisonniers	Statut indéfini
57 %	28 50%	9 16%	1 2%	17 30%	2 4%	1 2%

68 % des permis autorisés concernent la construction de Résidences principales (dont 50% en accession et 18 % en locatif) et 34% des permis sont autorisés pour des Résidences secondaires ou meublés saisonniers.

Localisation des permis de construire autorisés

Année	Nbre de PC autorisés	Bourg	dont lotissement		Hors bourg	
			Nombre	localisation	Nombre	localisation
1995	2	0	0		2	Grand Moulin (1) Point du jour (1)
1996	5	4	4	Boileau + 10 ans (1) Les Garnes + 10 ans (1) Croix St Lambert + 10 ans (2)	1	Point du jour (1)
1997	6	5	3	Clos des Garnes 1 (3)	1	Les Ecureaux (1 expl.agr.)
1998	5	4	1	Clos des Garnes 1 (1)	1	Les Caillettes (1 expl.agr.)
1999	3	3	1	Clos des Garnes 1 (1)	0	
2000	5	5	4	Clos des Games 1 (4)	0	
2001	4	4	2	Clos des Games 1 (2)	0	
2002	3	3	2	Les Garnes + 10 ans (1) La Blanchardière + 10 ans (1)	0	
2003	9	7	6	Clos des Games 2 (6)	2	La Bergerie (1) Point du jour (1)
2004	7	5	3	Clos des Garnes 1 (1) Clos des Games 3 (2)	2	La Jardinière (1 expl.agr.) Point du jour (1)
2005	8	8	8	Clos des Games 3 (8)	0	
<b>Total</b>	<b>57</b> %	<b>48</b> 84%	<b>34</b> 60%		<b>9</b> 16%	

source : Mairie

### 3.2.6. Les lotissements commercialisés

#### Lotissements commercialisés depuis 1995

Année de création	Nom du lotissement	Localisation	Communal ou privé	Nombre total de lots	Nombre de lots vendus	Nombre de lots disponibles	Prix de vente du m <sup>2</sup> T.T.C.
1995	Le Clos des Garnes I	Le Bourg	communal	12	12	0	
2001	Le Clos des Garnes II	Le Bourg	communal	13	13	0	14.50
2003	RACHARD	Le Bourg	privé	1	1	0	
2003	Le Clos des Garnes III	Le Bourg	communal	16	16	0	19.46
2005	Le Clos des Garnes IV	Le Bourg	communal	18	18 réservés		

source : Mairie



En 10 ans, 41 lots ont été vendus en lotissement communal.  
1 seul lot est à l'initiative d'un privé.

A la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2006, la commune ouvrira à la commercialisation la 4<sup>ème</sup> tranche du Clos des Garnes avec 18 lots dans un premier temps et 7 lots dans une seconde phase.

### 3.3. Les activités économiques

#### 3.3.1. L'activité agricole

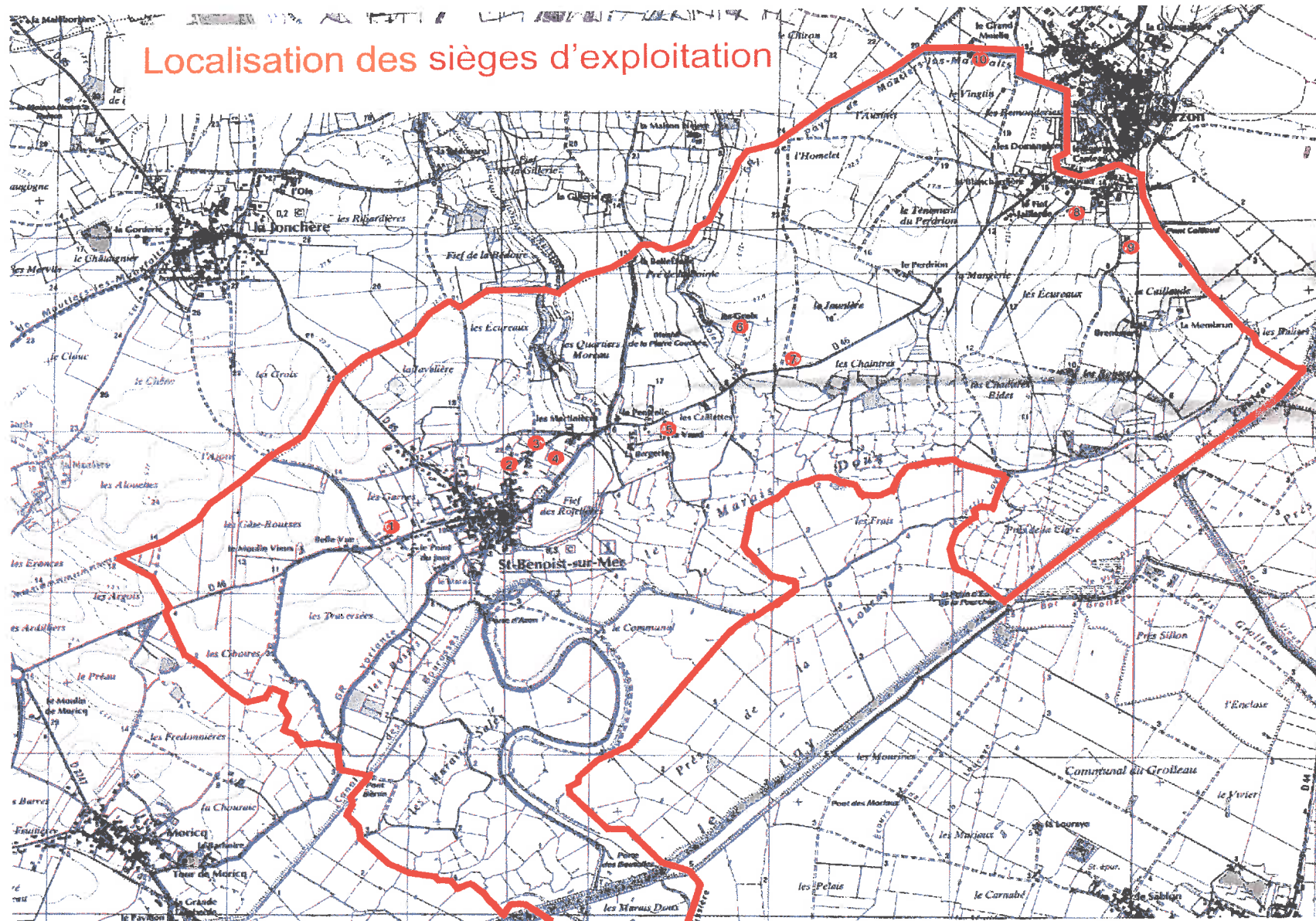
On est passé de 23 exploitations en 1988 à 10 exploitations professionnelles en 2005.

Toutefois, la diminution du nombre d'exploitations s'est accompagnée par une très nette augmentation de la superficie moyenne des exploitations. Ce qui fait que la Surface Agricole Utile (SAU) se maintient : 1 219 ha soit 78% du territoire communal.

La répartition entre plaine et marais se retrouve avec :

- 702 ha de Terres Labourables (58%)
- 517 ha de Superficie toujours en Herbe (42%)

Repère carto	Statut	Dénomination - Adresse	Productions	Age	Pérennité de l'exploitation	Projet d'aménagement ou de construction de locaux
1	GAEC	<b>GAEC BRUNIER Frères</b> 54 rue de l'Océan	Céréales	59 et 59	Cessation d'activité au 31/12/05 L'exploitation sera reprise par un jeune agriculteur de la Jonchère. Disparition à plus ou moins long terme du siège d'exploitation	
2	Expl. Indiv.	<b>HILLAIRET Guy</b> 19 rue Barthélémy Barbière	Céréales + vaches allaitantes	48	Pérennité assurée	Pas de projet. Dispose d'une stabulation en dehors du bourg
3	Expl. Indiv.	<b>CANTET Jacques</b> 29 rue Barthélémy Barbière	Céréales + Vaches allaitantes	49	Pérennité assurée	Projet de construction d'une stabulation pour vaches allaitantes (PC déposé)
4	Expl. Indiv.	<b>CHAUVEAU Didier</b> La Jardinière	Céréales + Vaches allaitantes	34	Pérennité assurée	Projet d'agrandissement de la stabulation existante sur le site du siège d'exploitation
5	Expl. Indiv.	<b>CANTETEAU Philippe</b> La Vaud	Céréales + Vaches allaitantes	41	Pérennité assurée	Bâtiments existants. Pas de projet de nouveaux locaux ou d'extension
6	Expl. Indiv.	<b>BOILEAU René-Damien</b> Les Groix	Taurillons + céréales	40	Pérennité assurée	Bâtiments existants. Pas de projet de nouveaux locaux ou d'extension
7	Expl. Indiv.	<b>RAFIN Philippe</b> La Jaunière	Vaches allaitantes + très peu de céréales	38	Pérennité assurée	Stabulation existante récente. Pas de projet de nouveaux locaux ou d'extension
8	Expl. Indiv.	<b>CANTETEAU Dominique</b> Les Ecoreaux	Céréales + vaches laitières	41	Pérennité assurée	Pas de besoin en locaux. Utilise la stabulation située chez son père
9	Expl. Indiv.	<b>PENISSON Régis</b> La Caillaude	taurillons	45	Pérennité assurée	Pas de besoin en locaux
10	EARL	<b>ROBIN Guy Marie</b> Le Grand Moulin	Céréales + vaches laitières	44	Pérennité assurée	En limite avec Curzon : le siège se situe sur St Benoist et les bâtiments d'exploitation sont sur Curzon



Localisation des sièges d'exploitation

### 3.3.2. Artisanat– commerces – services

\* 5 entreprises artisanales :

- 1 paysagiste
- 1 mécanicien automobile
- 2 menuisiers
- 1 maçon

Total = 4 emplois salariés

\* 2 commerces :

- 1 café–restaurant–tabac–dépôt de pain
- 1 fleuriste (vente sur les marchés)

Total = 1 emploi salarié

\* Services divers :

- Mairie : 2 employés municipaux
- une Résidence de tourisme (emplois saisonniers)

### 3.3.3. Le tourisme

La commune dispose d'un fort potentiel touristique de par sa situation rétro–littorale, par la présence d'un patrimoine naturel préservé (le marais) et d'une capacité d'hébergement relativement importante si on la rapporte à la taille de la commune.

Au plus fort de la saison, St Benoist sur Mer voit sa population multiplier par 3.

Les structures d'hébergement touristique :

- un camping municipal de 30 emplacements
- une résidence de Tourisme « Les Rojelières » qui compte 19 logements saisonniers
- 4 locatifs meublés labellisés Clévacances
- 3 gîtes ruraux labellisés Gîtes de France
- un parc de 162 résidences secondaires.

### 3.4. Les équipements publics

#### 3.4.1. Les équipements scolaires

Il n'existe plus d'école (ni publique ni privée) à St Benoist sur Mer. Les enfants de maternelle et du primaire sont scolarisés sur les communes environnantes, notamment à Angles.

Pour le secondaire, les élèves sont scolarisés à Moutiers les Mauxfaits ou La Roche sur Yon.

La commune est signataire d'un Contrat Temps Libre intercommunal avec les communes d'Angles et La Jonchère, qui permet notamment de bénéficier de financements de la CAF pour le fonctionnement d'un Centre de Loisirs et d'un foyer de jeunes.

**Nombre d'enfants scolarisés en maternelles et primaires**

	Lieux de scolarisation						Total
	Angles		Curzon	La Tranche	Nalliers	Mareuil	
	Public	Privé	Public	Public	Public	Privé	
maternelle	4	1			1		6
primaire	3	5	2	2		1	13

source : mairie 2005

3.4.2. Les équipements sportifs et de loisirs

- Une salle polyvalente aménagée dans les bâtiments de l'ancienne école située derrière la mairie.
- Une bibliothèque aménagée dans des locaux existants (rue de l'église).
- Un Syndicat d'Initiative dans les mêmes bâtiments que la Bibliothèque (rue de l'église).
- Une base de loisirs qui donne sur le « communal ». Les aménagements réalisés sont pris en charge par la Communauté de Communes du Pays Moutierrois.
- Un camping municipal de 30 emplacements sur une surface de 1 ha à proximité du « communal ».
- Aucun équipement sportif spécifique n'existe sur la commune.

3.4.3. Les réseaux

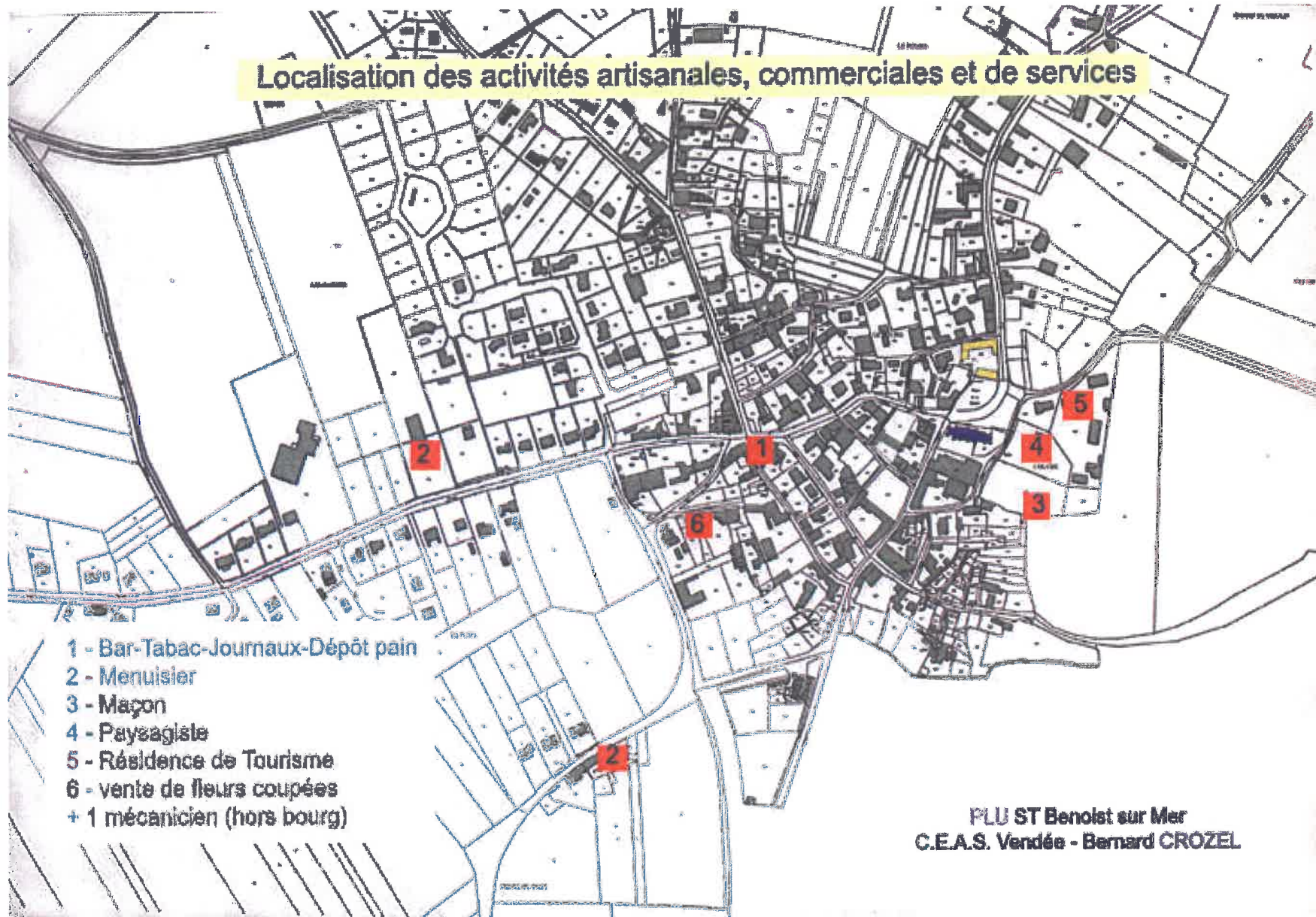
Eau potable :

La commune est desservie en totalité en eau potable. Le réseau est géré par la SAUR – Syndicat de la Plaine de Luçon.

L'alimentation est fournie essentiellement par la retenue du barrage de Saint Vincent sur Graon avec relèvement au château d'eau du « Moulin de Moricq » à proximité de la commune. Pour une part complémentaire, l'alimentation est fournie par le Marillet.

Assainissement :

L'assainissement est depuis l'origine du bourg absent des préoccupations communales. Pour la première fois, une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2004-2005 qui définit ce que doit être le SPANC. Le conseil municipal a décidé de classer l'ensemble du territoire communal en assainissement non collectif. Il revient aux particuliers de mettre en conformité leur filière d'assainissement individuel afin que la qualité des effluents soit conforme aux normes de rejet.



### 3.5. La vie associative

N'ayant plus d'équipements scolaires, et en l'absence d'équipements sportifs, le nombre d'associations est très limité (6 au total) :

- Anciens combattants
- Club des retraités
- Syndicat d'Initiative
- Syndicat de chasse
- Gym volontaire
- Bibliothèque municipale.

## Chapitre 2 – Perspectives de développement – Hypothèses et objectifs – Impact

---

### 2.1. Les enjeux supra communaux

#### 2.1.1. SCOT

Il n'existe pas aujourd'hui de Scot incluant le territoire de la commune. Le territoire communal étant situé à moins de 15 km de la mer, est donc du ressort de l'article L122, 2 du code de l'urbanisme. Le PLU n'est pas soumis, en revanche, à évaluation environnementale, puisque suivant les termes de l'article R 121,14 les créations de zones U et AU sont inférieures à 50 ha .(d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.) Il n'en est pas moins vrai qu'une attention particulièrement vigilante à présider à l'élaboration de ce PLU en termes d'économie de surface, d'implantation dans le paysage, de respect et de la protection des zones humides.

#### 2.1.2. Projets d'intérêt général

Il n'existe pas de tel projet sur le territoire communal.

#### 2.1.3. Projets de développement économique

Ce volet est sous la responsabilité de la communauté de communes. Aucune zone dédiée à l'économie ne concerne le territoire communal.

#### 2.1.4. Projets de développement de l'habitat

Cette responsabilité de développer l'habitat est confiée à l'appréciation de la municipalité, qui affiche la vocation résidentielle de la commune.

#### 2.1.5. Ressource en eau et assainissement

Selon la loi du 3 janvier 1992, dite « loi sur l'eau », Intégrés dans le SDAGE Loire Bretagne (depuis le 1/12/1996), inscrits dans le SAGE du Lay en cours d'élaboration (depuis le 29/04/1997). Conformément à la loi du 21 avril 2004, le PLU doit développer un projet dont les mesures devront être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE. Il doit être également compatible avec les objectifs de protection défini par le SAGE en application de l'article L 112-3 du code de l'environnement. Le présent PLU intègre cette obligation en adaptant localement sur les points clés une stratégie conforme aux objectifs.

### Les objectifs du SAGE du LAY

#### 1 GAGNER LA BATAILLE DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

#### 2 POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES EAUX DE SURFACE :

Objectif local : maintenir des conditions optimales de captation des eaux au Sud du Prés de la Claye.

Améliorer la qualité de l'assainissement des zones construites sur la base des nouvelles données de l'étude de zonage d'assainissement. Les nouvelles zones constructibles sont compatibles avec le plan de zonage d'assainissement. (Approuvé par le conseil municipal le 14 juin 2005) et toutes situées hors de la zone inondable.

#### 3 RETROUVER DES RIVIÈRES VIVANTES ET MIEUX LES GÉRER

#### 4 SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES ZONES HUMIDES

Objectif local : classement des toute la zone humide en zone N, qui regroupe territorialement l'ensemble des protections administratives existantes.

Maintien des capacités d'absorption des crues par les surfaces inondables du marais (interdiction des affouillements ou exhaussements du sol, entretien de l'hydraulique existante)

#### 5 PRÉSERVER ET RESTAURER LES ÉCOSYSTÈMES LITTORAUX

Sans objet particulier

#### 6 RÉUSSIR LA CONCERTATION NOTAMMENT AVEC L'AGRICULTURE

Objectif local : dès avant l'élaboration du PLU, la municipalité à initié une concertation permanente avec les agriculteurs, suivie par l'équipe du Parc Régional qui assure, sur place un accompagnement et des conseils auprès des chefs d'exploitation. Le communal fait l'objet d'une gestion supervisée par le Parc régional.

#### 7 SAVOIR MIEUX VIVRE AVEC LES CRUES

Objectif local : limitation drastique de la constructibilité en zone inondable déjà construite et alternative au remblaiement (zonage spécifique).

Maintien des surfaces d'expansion de crues dans la zone humide.

### 2.1.6. Boisements et protection des haies

La gestion du paysage est du ressort de la municipalité. Dans le cadre du remembrement, la commune a acquis des bandes foncières le long des voies principales et a procédé à des replantations de haies. Elles sont indiquées en tant que telles sur le plan de zonage. Les haies privées ayant un intérêt paysagé ont été classées en concertation avec les représentants de la profession agricole. La municipalité développe un plan de replantation lié à la mise en valeur des chemins d'exploitation sur le plateau. Les boisements en limite de marais sont bien gérés et leur pérennité est assurée par le règlement des zones A et N suivant l'esprit de l'article L 123-1 alinéa 7. Dans les opérations d'urbanisme, la municipalité s'engage à impulser des préverdissements des zones à lotir. Les règlements des zones AU et U impose une replantation sur les surfaces libres de construction.

### 2.1.7. Protection de l'environnement

Le présent PLU n'entre pas dans le champ de l'article L414-4 du code de l'environnement puisqu'il n'existe aucune réalisation bâtie dans la zone humide protégée. Les dispositions réglementaires ainsi que le plan de zonage renforcent les protections, intègrent les recommandations et interdit tout projet nouveau à l'exception notoire du camping communal existant, en prolongement du bourg et qui bénéficie d'une zone spécifique extrêmement exigeante quant à la protection de l'environnement. Ainsi, la zone N du PLU rassemble la totalité

du territoire communal soumis dispositif de protection : ZNIEFF 1 ET 2, ZICO, SIC DIRECTIVE HABITAT, ZPS NATURA 2000, qui couvre l'entièreté des zones humides de la commune.

Concernant la gestion des zones de protection du patrimoine naturel, la municipalité a adopté la nouvelle charte du Parc régional et collabore depuis l'origine avec lui, notamment dans la gestion du communal avec les éleveurs locaux.

#### 2.1.8. La protection des sites et du paysage et de l'architecture

Le présent PLU n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 111-1-4 (dit Loir Barnier) puisqu'il n'existe pas de voie à grande circulation ou de déviation urbaine sur le territoire communal. Mais dans cet esprit et pour conforter la rupture d'urbanisation entre le bourg et le village, il est imposé un retrait de 50 m à toute construction le long de la RD 46

La préservation des paysages est au coeur du PADD et se traduit, à la fois, par une orientation de la politique municipale au quotidien, une sensibilisation de la population tout au long de la concertation dans le cadre de l'élaboration de ce document et dans les aspects réglementaires des zones concernées. Elle fonde la délimitation des zones à urbaniser. Le plan de zonage définit la protection des haies bocagères replantées ou en cours de plantation, ainsi que des espaces interstitiels destinés à réaliser de haltes touristiques pour les parcours pédestres.

Le bourg ancien est intéressant à être préservé. Il bénéficie désormais d'un zonage spécifique dont le règlement permet une

conservation accrue de son caractère spécifique et notamment du rapport minéral/végétal lié à la présence de nombreux arbres de haut jet. L'obligation de planter les espaces non construits vise à pérenniser cet état de fait

Du point de vue archéologique, divers gisements ont été repérés. On compte un site paléolithique moyen (quartier Moreau) un gisement néolithique important (les Groix) un site de l'époque celtique et Gallo-romaine (la pierre courbée). Ces sites sont à l'intérieur de la zone A, le recensement des sites susceptibles de contenir des vestiges établi par la DRAC a été reporté en tant que tel sur les documents graphiques du PLU; les règlements de zones A et N ont été complétés en conséquence.

L'Eglise de St Benoist est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 18 décembre 1956. C'est une église romane du XIIIème siècle. La servitude de co-visibilité est matérialisée par un cercle de diamètre de 500 m.

#### 2.1.9. L'énergie éolienne

Il n'existe à ce jour aucun projet de ce type sur le territoire communal. La partie Nord de la commune, hors zone de protection est susceptible de recevoir de tels projets, le territoire étant classé parmi les sites très favorables par l'étude réalisée par la DDE en décembre 2003 sur ce sujet pour la préfecture de Vendée.

## 2.1.10. Prise en compte des nuisances et des risques

*1.10.1. Risques industriels :* Il n'y a pas et il n'y aura pas de risque industriel à partir du territoire communal en fonction du PLU. Il n'y a pas à l'heure actuelle de risques connus émanant des territoires communaux environnants.

*1.10.2. Inondations :* Les risques d'inondation par débordement du marais concernent une partie déjà construite du bourg en limite de marais. Elle est repérée en zone spécifique dite « zone Ui » dans laquelle le règlement prévoit de ne donner l'autorisation de construire qu'assortie de la contrainte de respecter une cote minimale de plateforme habitables située 0,30 m au-dessus de la crue centenaire. Hors de cette zone, aucune construction n'est concernée et notamment aucune construction n'existe dans le marais.

*1.10.3. Circulation routière :* La prise en compte des besoins en accès liés aux nouveaux secteurs à urbaniser est établie et dessinée dans les intentions d'aménagements. Les nouvelles voiries principales sont figées en emplacement réservé de façon à garantir la logique d'aménagement proposée. Et notamment d'organiser les accès de riverains sur de véritables voies de desserte. Le PADD propose ainsi une véritable hiérarchisation des voies.

Les risques d'urbanisation linéaire existants aux abords de Curzon ont été jugulés et la réorientation de l'urbanisation permet de concentrer l'accès routier sur 1 seul carrefour dont

L'aménagement peut être facilement réalisé.

Enfin, en référence à l'article L 128-2 du code de l'environnement (loi sur l'air), les parcelles aménagées doivent pouvoir être desservies par des itinéraires doux en site propre.

## 2.2. Les enjeux communaux

### 2.2.1. Démographie

#### Rappel:

La population totale était de 319 habitants en 1999, (d'après R.P. INSEE) et selon la mairie, la population en 2005 est de 350 habitants

- Entre 1990 et 1999, la population a progressé à un rythme de + 4 habitants par an (+36)
- Entre 2000 et 2005, la population a progressé à un rythme de + 5.2 habitants par an (+31)

Selon une projection de population à l'horizon 2016, elle pourrait atteindre en entre 380 et 410 habitants (soit une augmentation de 3 et 6 habitants par an.

### 2.2.2. Logements

En 1999 : la commune dénombrait 138 résidences principales (source INSEE R.P.). Sur la commune de St Benoist sur Mer, la totalité des résidences principales sont des logements de type individuel.

Le parc de résidences principales a progressé de +12 unités entre 1990 et 1999 (soit une moyenne annuelle de 1.3 R.P.).

Il faut noter la part très faible de logement locatif : 8%, alors

qu'il est en Vendée de 27% en moyenne. Un effort communal sur le locatif devrait amener la commune vers un taux de 18 % à l'horizon 2016.

Une très forte proportion des logements nouveaux est liée au phénomène de « desserrement » des ménages. Une autre est liée à la progression des familles monoparentales. Phénomènes pour lesquels le logement locatif est de première importance en termes de stabilisation de population.

Le taux moyen d'occupation par logement est de 2.31 en 1999. Nous admettrons une valeur de 2.15 à l'horizon 2016.

Le parc de logements vacants étant très faible (2% en 1999). Le potentiel de bâtiments existants susceptibles de connaître un changement d'affectation par voie de réhabilitation est faible également du fait de la configuration des propriétés intra-muros. Le développement se fera donc essentiellement par la construction neuve. Dans ces logements neufs la part de maisons individuelles sera très fortement majoritaire.

En ce qui concerne les résidences secondaires, le choix de la municipalité est de les répartir sans ségrégation dans l'espace urbain. Elle ne considère pas que ce soit là une priorité de développement et surtout pas au sens des formules type « village de vacances »

Si l'on retient l'hypothèse de développement démographique, la production de logements individuels peut être envisagée suivant la croissance de la population soit à échéance de 2016 :

- entre  $80/2.15 = 37$  et  $-90/2.15 = 41$

Potentiellement nous devons tabler sur 41 Résidences principales, soit une moyenne de 4 résidences principales par an sur 10 ans, auxquelles il faut ajouter les résidences secondaires au rythme de 2 résidences secondaires par an (ce qui est le rythme actuel)

Soit au total une moyenne de 6 logements construits par an.

Tous paramètres confondus, cette prévision instaure un ralentissement du rythme actuel de construction qui est de 8 constructions neuves par an. Nous sommes dans une perspective qui, si elle tient compte de l'évolution démographique, ne considère pas que le maintien de ce rythme soit soutenable et souhaitable.

La politique du logement va donc s'appuyer sur l'aspect urbanistique pour tenter, à la fois de limiter la flambée du prix du foncier en ouvrant largement de nouvelles zones constructibles, mais en assortissant ces zones de fortes contraintes urbanistiques, grâce aux orientations d'aménagement contenues dans ce PLU. Cette dernière disposition devrait favoriser l'émergence de constructions initiées localement et limiter la prégnance des lotisseurs privés sur des opérations de zones entières.

En résumé, la commune s'apprête à absorber la poussée démographique endogène, accompagne un développement touristique mesuré du rétro-littoral, en refusant d'être assimilée à une commune dortoir.

Sur 10 ans, il est raisonnable d'envisager la construction de 60 nouveaux logements

Ces logements seraient répartis de la manière suivante :

⇒ 40 résidences principales :

- 80% de logements destinés à l'accession à la propriété = 32 logements
- 20% de logements destinés à la location = 8 logements

⇒ 20 résidences secondaires

⇒ Besoins en superficies constructibles

Ces 60 nouveaux logements consommeraient a minima 60 X 800 m<sup>2</sup>/ logement = 4.8 ha de terrain

Compte tenu des aléas de la disponibilité des terrains, des critères de choix,... un coefficient de 2, dit de rétention, nous amène à une nécessité d'environ 10 ha à réserver à l'urbanisation future.

Compte tenu de la rareté des terrains « prêts à bâtir » et de l'absence de secteurs urbanisés à restructurer, la quasi-totalité du développement se fera sous forme d'opérations en extension de l'urbanisation.

Toutefois, la gestion économe de l'espace est un principe de base qui doit inciter à concevoir des formes nouvelles de

lotissements ou d'autres habitats groupés qui optimisent l'espace à utiliser.

La consommation d'espace, qu'induit la création de ces nouveaux logements, est difficile à déterminer. En effet les tailles de parcellaire sont en constante diminution et on ne peut pas exclure complètement les réhabilitations de logements vacants et les changements d'affectation de bâtiments en logement qui ne participent pas à la consommation d'espace. Mais le devoir d'anticipation oblige à prévoir une potentialité capable de l'hypothèse haute, car une politique de restriction de l'offre ne peut que pousser le prix du foncier à la hausse. Dans ce cas, ce serait d'abord une pénalisation de la population locale dès lors que les prix atteindraient un niveau au dessus de leurs moyens financiers, ce qui serait totalement contraire avec les objectifs affichés en termes de démographie.

**\* Objectifs en matière de développement de population :**

- Favoriser l'accueil des jeunes ménages, aux revenus modestes, l'objectif étant d'attirer de jeunes actifs ayant un bon potentiel d'investissement sur la commune (milieu associatif, enfants scolarisés....).
- Maintenir les populations âgées sur la commune, éviter trop de départs sur des communes mieux équipées, en termes de services de proximité...

Et plus généralement, accompagner le développement pour promouvoir plus de mixité sociale.

**\* Objectifs en matière de programmation de logement**

En lien avec les objectifs recherchés en matière de population : produire des logements de taille adaptée à l'évolution des ménages, en proposant des parcelles constructibles à géométrie variable, la commune s'impliquera pour la réalisation de ces objectifs ;

- ⇒ Tenir compte de l'évolution du coût du foncier, et des revenus des candidats à l'accession.
- ⇒ Développer l'offre de logements locatifs, y compris l'offre locative sociale avec des loyers modérés.
- ⇒ Proposer une diversité de dimension de terrains constructibles, en lotissement afin d'amplifier la mixité sociale.  
D'où l'indication d'une surface minimale constructible faible (300 m<sup>2</sup>), des orientations d'aménagement précises, incitant au mixage de petites et de grandes parcelles.
- ⇒ Inciter à la création des habitations de conception contemporaine, respectueuses de l'environnement et de l'architecture locale, mais adaptée aux nouvelles technologies de chauffage et d'isolation.

### 2.2.3. Synthèse des besoins nouveaux en espace et logique du zonage

Hypothèse basse :	380 habitants	→	165 logements
Hypothèse moyenne :	395 habitants	→	171 logements
Hypothèse haute :	410 habitants	→	177 logements

Soit entre 48 et 60 nouvelles constructions  
Soit entre 8 et 10 hectares constructibles

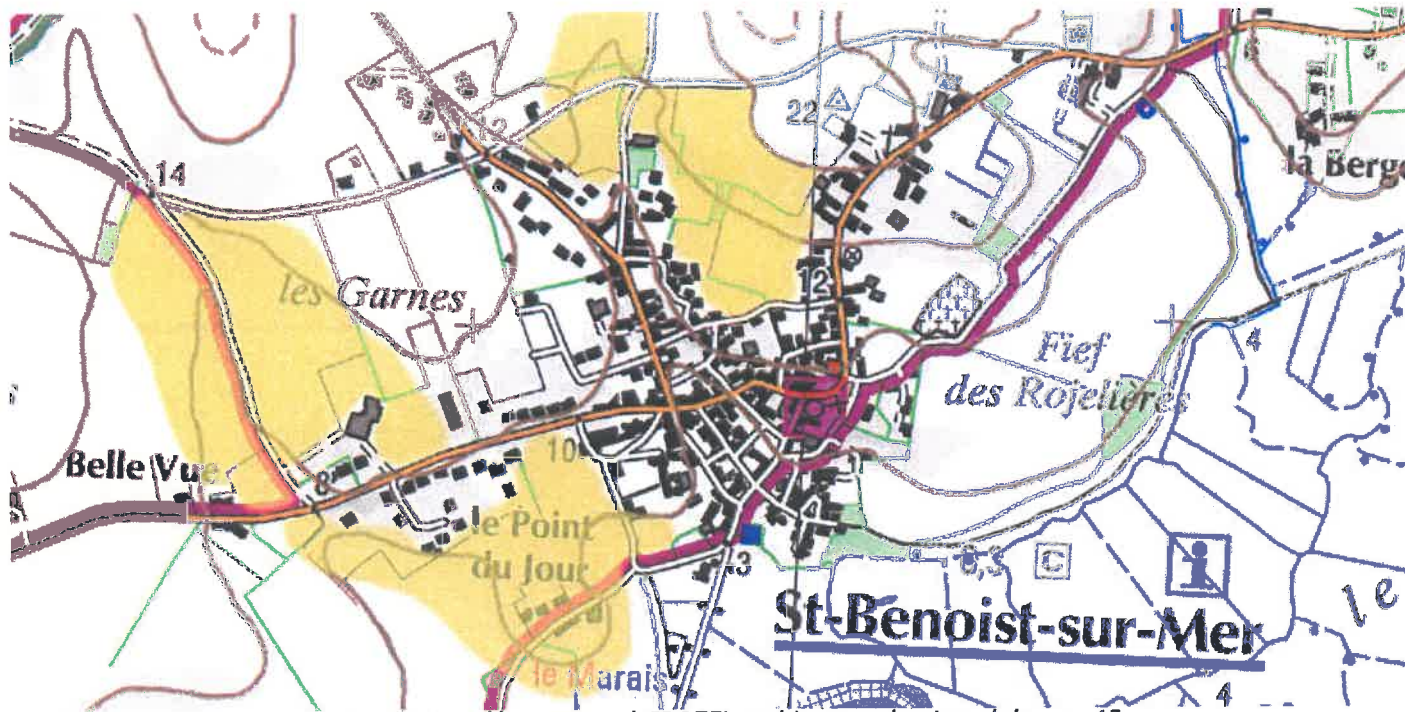
Possibilité de minoration des surfaces par :

- densification du centre bourg
- création de locatifs dans le bâti existant

Les objectifs de minoration sont très aléatoires et dépendant de l'initiative des particuliers. La commune doit donc anticiper sans en tenir compte. Les zones repérées pour la constructibilité ont été choisies selon une logique d'implantation « en creux » telle que définie dans la partie analyse du présent rapport. La première zone repérée est constituée par le talweg situé à l'OUEST du bourg de part et d'autre de la route d'Angle La partie Nord pourra être réalisée en continuité des lotissements actuels et en atténuer l'impact. D'autre part la zone Est déjà urbanisable est maintenue et étendue en dessous de la cote 20 m sur les flancs du talweg historique. De cette façon le bourg limite son impact sur le paysage et renoue avec ce qui fut sa spécificité.

Nota : La zone de marais entièrement classée en zone N ne comporte pas de secteurs construits ni à construire hormis une possibilité pour la collectivité de conforter son espace de camping

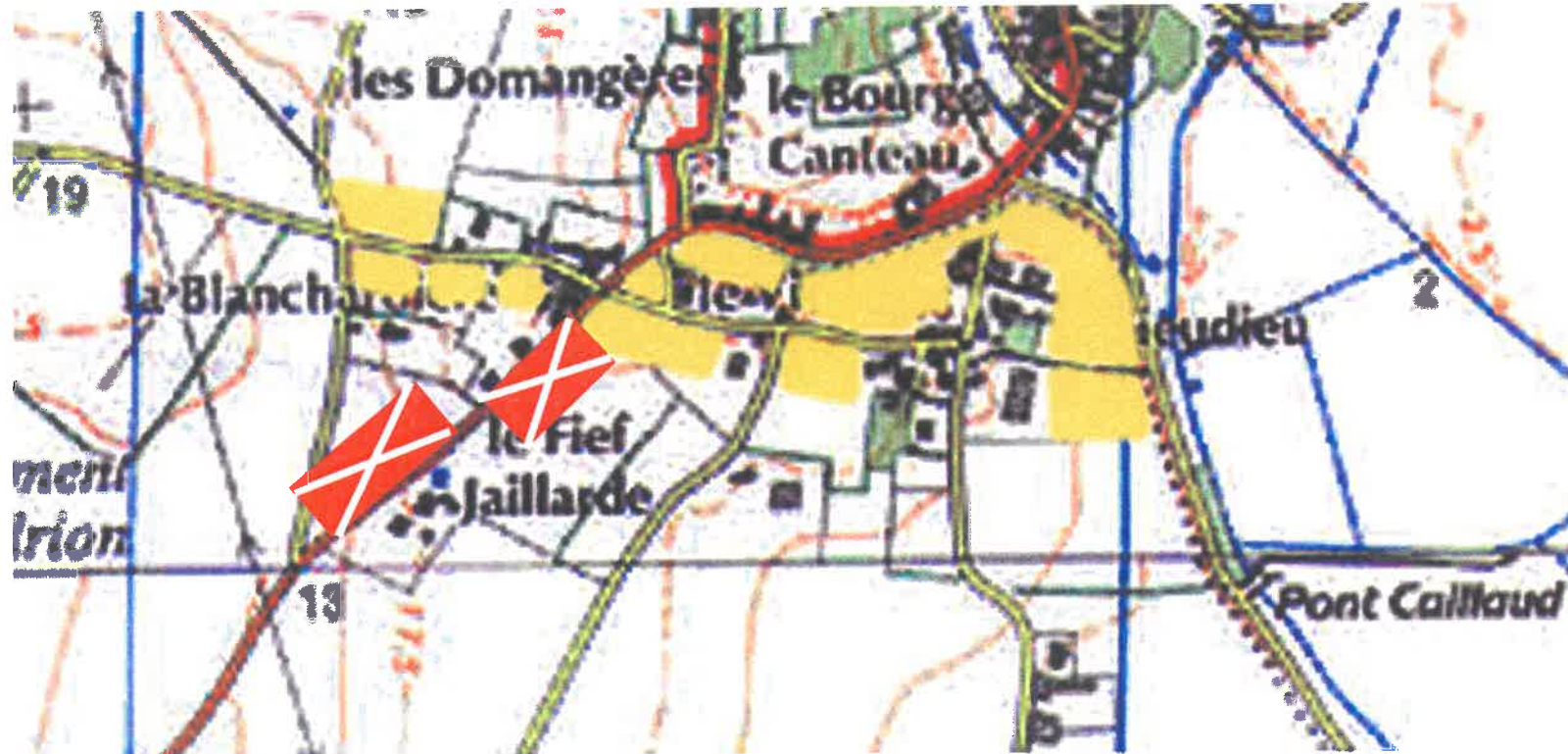
Les orientations d'aménagement précises établies dans ce PLU permettent d'envisager la certitude d'une continuité de l'espace urbain, la cohérence des circulations douces avec les objectifs de la loi sur l'air (article 20) et une facilitation de l'accessibilité dans l'aménagement des zones. Les implantations de voiries et les espaces verts prédéfinis peuvent permettre à la commune, lorsqu'elle a la maîtrise foncière, d'assurer le pré verdissement de ces zones.





Organiser la continuité bâtie entre la Blanchardière et le Lieudieu et stopper l'urbanisation linéaire le long de la RD 46





Les amorces d'urbanisation linéaire sont bloquées en zone Nh au milieu de la zone A. En contrepartie, et suivant la logique d'implantation traditionnelle de l'habitat en dessous des points hauts ou dans les talwegs l'urbanisation est ouverte entre les îlots déjà bâtis de part et d'autre d'un carrefour d'accès sur la RD 46. Cette solution d'aménagement permettra de sécuriser l'introduction des véhicules issus de cette zone et d'éviter un conflit d'usage entre la fonction première de la RD et la desserte des riverains.

#### 2.2.4. Objectifs en matière de développement économique

Maintenir et développer l'emploi local :

- par la préservation des exploitations agricoles
- par le maintien de l'artisanat des commerces et services de proximité actuels
- par l'accueil d'activités non polluantes dans les futures zones constructibles selon une logique de mixité sociale
- par le développement de l'activité touristique qui n'a pas vocation à se restreindre au logement, mais au contraire à valoriser un tourisme de découverte à partir des potentialités écologiques et paysagères de la commune. La municipalité s'appuiera sur la base de loisirs actuelle et le travail de replantation des haies engagé avec les agriculteurs.

#### 2.2.5. Objectifs en matière de cadre de vie et de paysage

- Préserver les qualités et le caractère du bourg ancien par une réglementation adaptée
- Favoriser l'équilibre minéral/végétal dans les zones constructibles
- Organiser la structure urbaine par des orientations d'aménagement précises de chaque zone AU, avec la possibilité de pré-verdissement.
- Affirmer des ruptures nettes entre secteur aggloméré d'une part, secteur agricole et naturel d'autre part (arrêt du mitage)

- Préserver le potentiel écologique des zones humides et améliorer la qualité des eaux
- Impulser la reconquête paysagère de la zone agricole par replantation de haies et aménagements de petits espaces naturels diffus.

#### 2.2.6. Objectifs en matière d'équipements publics et d'activités sociales

##### \* Tourisme

A partir du potentiel communal, valoriser les lieux de rencontres et de promenade (zones vertes, chemins piétonniers, base de loisirs et de découverte du marais, etc)  
Étoffer les capacités d'accueil du camping  
Améliorer la sécurité des circulations douces, la voirie et la signalétique des itinéraires.

##### \* Équipements publics

Une réserve foncière est établie au Nord Ouest du bourg. Sa surface permettrait d'accueillir une salle polyvalente dimensionnée aux besoins de la commune. Ceux ci sont liées à l'évolution de l'ancienne école publique transformée en centre polyvalent. Ce centre satisfait les besoins associatifs existants. La réouverture de l'école est potentiellement possible. C'est l'évolution réelle de la population scolarisable qui rendra cette possibilité effective. Actuellement l'éducation nationale fixe les conditions d'ouverture à un potentiel de 30

enfants scolarisables et 2 classes.

Si tel était le cas dans l'avenir, la réalisation d'un nouvel équipement polyvalent serait décidé par la municipalité sur la réserve foncière.

**\* Vie associative**

Faciliter l'activité des associations locales, promouvoir le syndicat d'initiative.

Favoriser le développement des services à la personne sous forme associative en direction notamment des personnes âgées.

**2.2.7. Conséquences règlementaires**

La logique de l'orientation générale de ce PLU n'étant pas destinée à rester lettre morte, une attention particulière a été portée à la rédaction du règlement et le dessin des orientations d'aménagement afin qu'il en ressorte une traduction la plus fidèle possible dans les applications concrètes à venir.

Nous avons particulièrement insisté sur la valorisation des caractères particuliers du bourg ancien, d'où une rédaction précise pour une zone Uh à caractère historique avec des articles 6, 7 et 11 principalement, reflétant l'exigence de préservation des formes bâties dans leur rapport à l'espace viaire et au végétal existant. D'où l'exigence des articles Uh 13 et U 13. Les dimensions des voies et les dispositions liées aux entrées de garage devraient permettre une pérennisation de l'ambiance resserrée du bourg, tout en évitant les conflits entre

le stationnement et la circulation des véhicules (articles Uh 3 et U 3, Uh 11 et U 11 pour les clôtures). Malgré tout, nous ne bloquons pas les évolutions technologiques allant dans le sens du développement durable y compris dans cette zone, considérant que des modifications d'aspect de toiture n'entachent pas la volumétrie (articles Uh 11 et U 11).

La zone Ui concerne la partie basse du bourg réputée inondable, sans être pourtant dans la zone naturelle. Les contraintes fortes d'implantations doivent permettre une évolution allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de la sécurité des personnes.

La délimitation des zones AU est justifiée par l'analyse de modes traditionnels d'implantation du bâti (voir chapitre 2 du présent rapport). Le choix d'ouvrir en totalité les zones projetées vise à faire pression à la baisse sur le prix du foncier, mais cette disposition est assortie d'orientations d'aménagement garantissant une qualité formelle et l'évitement de systèmes industrialistes de lotissement. Ces dispositions n'entravent pas l'initiative des propriétaires locaux et peut même favoriser leur entente sur des projets communs.

Dans l'équilibre général entre zones bâties et zones naturelles, le règlement prévoit une délimitation fine en zone ponctuelles Nh des espaces bâtis en zone A. Ces dispositions ont pour but de préserver la dominante naturelle dans un paysage très ouvert en obligeant les constructions nouvelles à un recul suffisant pour en diminuer d'autant l'impact visuel. D'où le recul de 10 m

imposé en zone Uh dans l'article Nh 6 et A 6 (50 m par rapport à la départementale) et les règles altimétriques de l'article A 5, afin qu'aucune implantation ne puisse être réalisée sur une ligne de crête.

Nous bloquons l'amorce de développement linéaire urbanisé le long de la départementale près du Vivier. Nous lui opposons un développement transversal, en rive du relief beaucoup plus cohérent dans le rapport bâti/espace naturel, d'où le classement de cette amorce en Nh et la délimitation de zone Uv et AUv afin de structurer un ensemble bâti à partir des éléments d'implantation historiques avec une logique spatiale définie dans le dessin de l'orientation d'aménagement.

Nous mettons en valeur le travail accompli par la Municipalité avec les agriculteurs dans le maillage végétal de la partie Plaine de la commune en classant les haies et les espaces libres dans le plan de zonage.

## Conclusion

Ce rapport propose une analyse partagée par le conseil municipal et les citoyens de Saint Benoist sur Mer qui ont suivi les réunions de concertation. Il en ressort un fort consensus pour que le territoire communal conserve son attrait et la qualité de vie qui est celle de ses habitants. De ce constat ressort une logique, de cette logique procèdent de choix. Les orientations portées par le PADD vont expliciter ces choix qui fondent la politique communale. En l'occurrence, conservation n'est pas synonyme de conservatisme et la différence se joue autour des critères de développement qui permettent un effectif développement durable. Le PADD ne résume pas l'entièreté de la politique communale mais contribue à l'asseoir sur un socle cohérent qui ne rende pas contradictoires les notions de développement et de conservation. En cela ce PLU conforte les orientations prise de longue date par la municipalité dans la mise en valeur raisonnée de son territoire en relation avec le Parc régional du marais Poitevin. Il précise cependant les conditions optimales pour un développement du bourg en surface qui soit à la mesure des besoins, qui soulage la pression foncière tout en maintenant une exigence qualitative forte sur les futurs ensembles construits. Les orientations retenues visent dans chaque domaine, à minimiser les impacts d'un milieu précieux et fragile, à faire participer à cette vision la population, qui pour une large part peut être la meilleure protectrice des éléments paysagers et environnementaux qui risqueraient d'être labiles.

Reste que, notamment en matière d'emploi local, si le cadre du PLU offre des potentialités nécessaires, la satisfaction des besoins ne pourra venir que de la sphère économique sur laquelle ce document ne peut être pro-actif.

Le 15 mars 2007