

COMMUNE DE
SAINT MICHEL LE
CLOUCQ

PLU - DIAGNOSTIC

ENJEUX DE TERRITOIRE

Réunion PPA

20.04.2018

FUTUR
PROCHE

aménagement
urbanisme
paysage



Sommaire

1. Préambule
2. Les OBJECTIFS supracommunaux
3. Les enjeux SOCIODEMOGRAPHIQUES
4. Les enjeux URBAINS
5. Les enjeux liés aux DEPLACEMENTS
6. Les enjeux ENVIRONNEMENTAUX



Préambule

Une commune rurale attractive

Enjeu : Affirmer l'identité communale, répondre aux besoins de la commune pour les 10 ans à venir



Extrait délibération révision PLU 11/04/2017 :

« Affirmer l'identité communale »

« Adapter le rythme d'urbanisation au besoin de la commune »

« favoriser renouvellement urbain et densification »

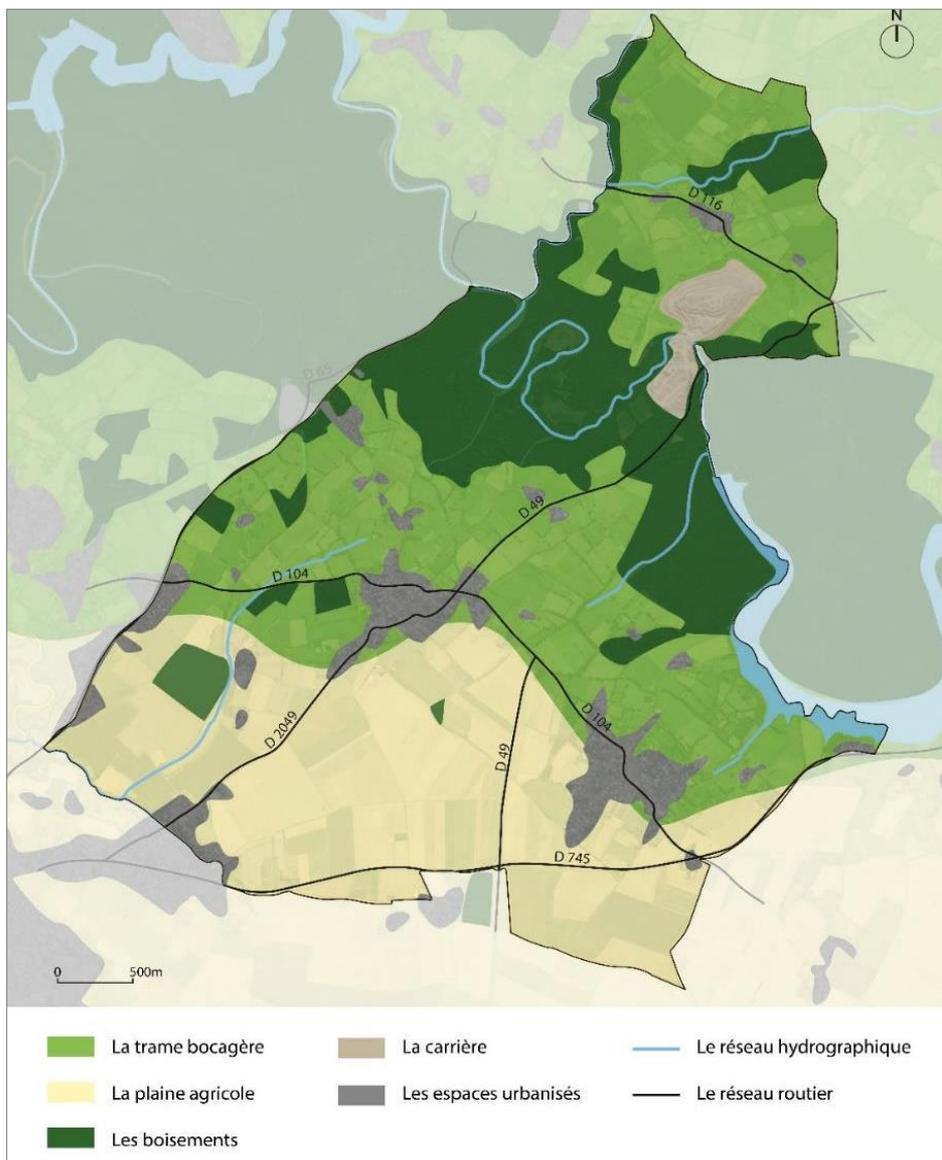
1336 habitants (INSEE 2015) sur **1769** ha.

Fait partie de la CC du Pays de Fontenay-Vendée.

Nombreux atouts :

- La proximité immédiate de Fontenay-le-Comte
- La proximité immédiate de l'A83 (Nantes/Bordeaux)
- La présence d'un espace naturel de qualité : le massif forestier de Mervent-Vouvant,
- un cadre de vie agréable : offre d'équipements confortable, patrimoine bâti, paysage ouvert de bocage et de plaine.

Un territoire occupé à 95 % d'espaces naturels et agricoles qui présente 2 facettes complémentaires



Facette Nord/centre : Dominante naturelle

- Topographie mouvementée
- Paysage bocager et forestier
- Cours d'eau La Vendée
- Carrière

Facette Sud : Dominante agricole et urbanisée

- Topographie plane offrant des vues sur Fontenay-le-Comte
- Plaine agricole
- 2 entités urbaines (bourg/village)
- Quelques secteurs urbanisés en lien avec les communes voisines
- Habitat diffus



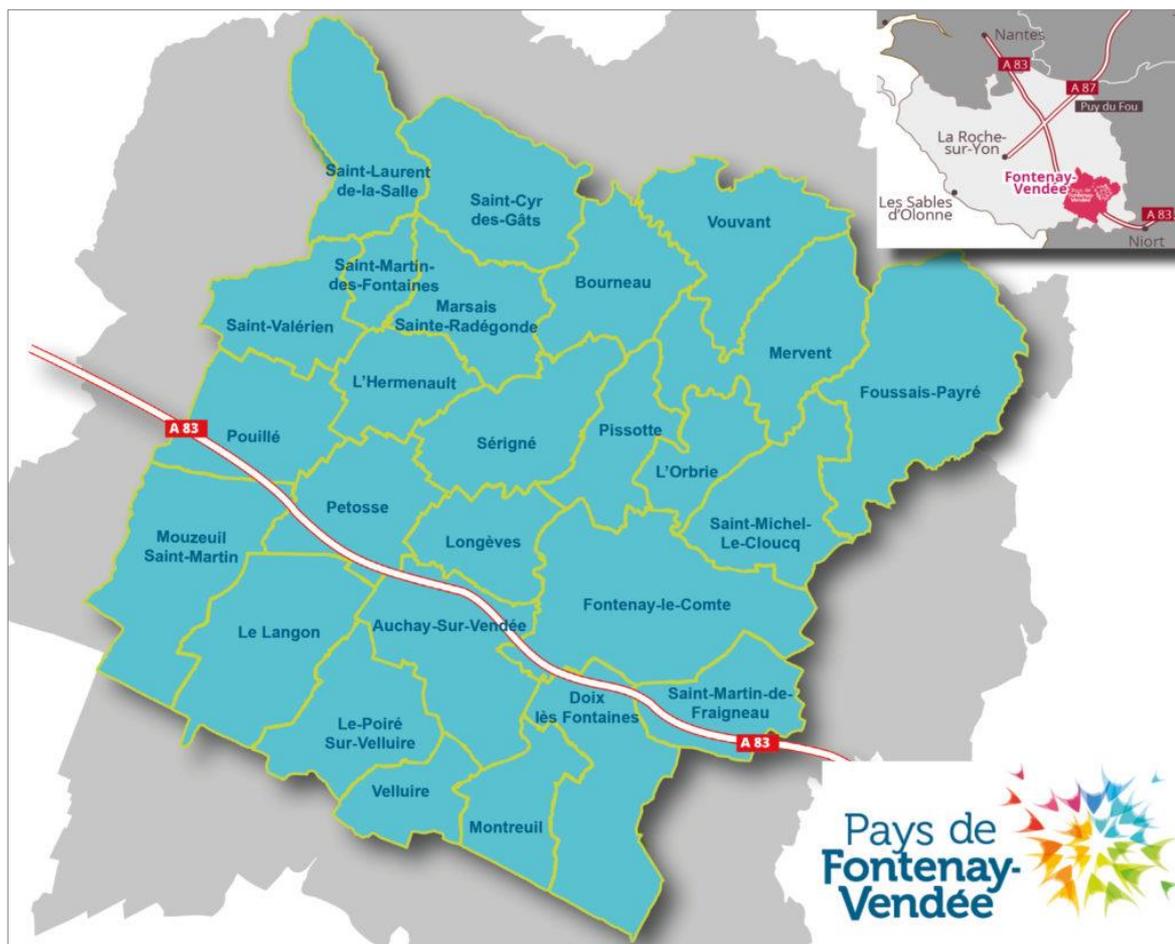
Le bourg et le village, à la jonction des 2 facettes



Les objectifs supracommunaux

SCOT Fontenay-Vendée

Enjeu : un PLU qui devra être compatible avec le SCOT



- Création Pays de Fontenay-Vendée le **01/01/2017** (fusion Pays de l'Hermenault et Pays de Fontenay-le-Comte)
- 26 communes
- Projet de SCOT Fontenay-Vendée est actuellement en cours d'élaboration.

PLH du Pays de Fontenay (2011-2016)

Enjeu : en l'absence de nouveau PLH (révision lancée), le PLU doit faire un bilan de l'atteinte ou non des objectifs fixés pour la période 2011-2016



Evolution démographique :

PLH 2011-2016	Bilan
+1,12% par an	+1,1% par an
2016: 1 350 habts	2016 : Atteint
2016 : 2,2 pers/ménage	2016 : 2,5 pers/ménage

Orientations Logements :

PLH 2011-2016	Bilan
2 à 3 logements/an	6 logements/an
Logements locatifs sociaux : l'offre existante sur la commune (19 logts) est jugée suffisante	

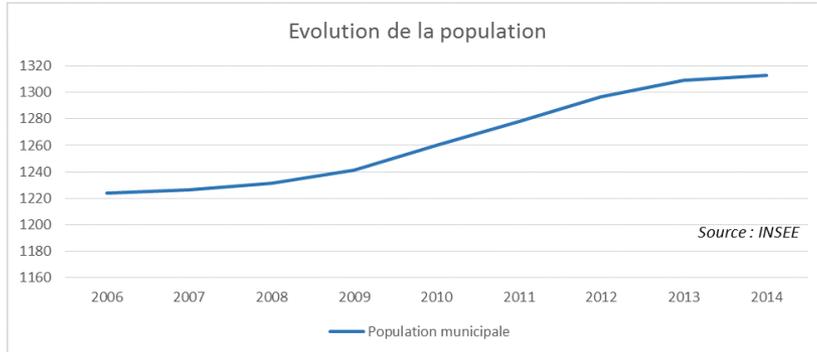


Les enjeux sociodémographiques

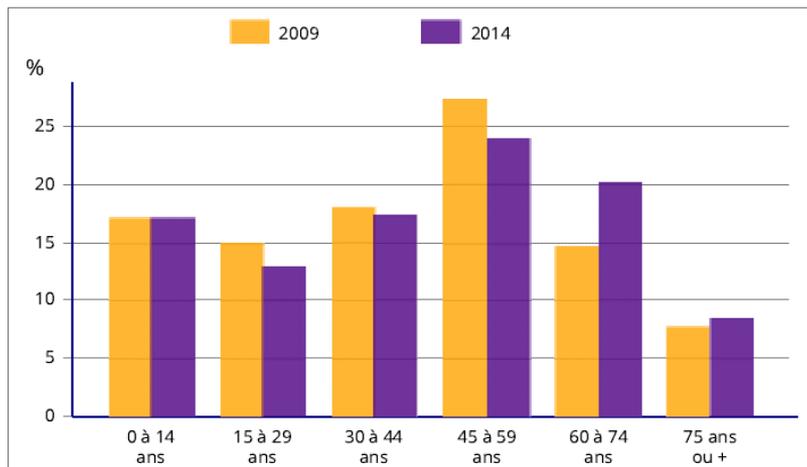
Une évolution démographique constante

Enjeu : Maintenir l'accueil des jeunes ménages

Evolution de la population 1968 à 2014 - Source : INSEE



Structure de la population par âge - Source : INSEE



- Un **dynamisme démographique variable depuis 1968**, essentiellement due à un **solde naturel positif**.
- Malgré un solde naturel positif, la commune connaît un **phénomène de vieillissement** de la population. Les tranches d'âge ayant les plus augmentées sont celles des **+ de 60 ans**. Celle des 0-14 ans est constante. *Ce chiffre est à « nuancer » car la commune a accueilli en 2016 des logements collectifs pour séniors (MAPHAV).*
- **Taille des ménages : 2,5 en 2014** contre 3,9 en 1968.

Une production de logements constante pour une commune attractive à caractère résidentiel

Enjeu : panacher les types de logements, les formes urbaines et les tailles de terrain afin de mieux répondre aux besoins des habitants du territoire , fluidifier les parcours résidentiels tout en consommant moins d'espace.

Nombre de logements autorisés par année (données sit@del2)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nb de logts autorisés individuels purs	10	6	4	5	4	3	2	0	2	1
Nb de logts autorisés individuels groupés	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0
Nb de logts autorisés collectifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Nb de logts autorisés en résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	10	6	4	5	11	3	2	0	2	16
	59 logements									

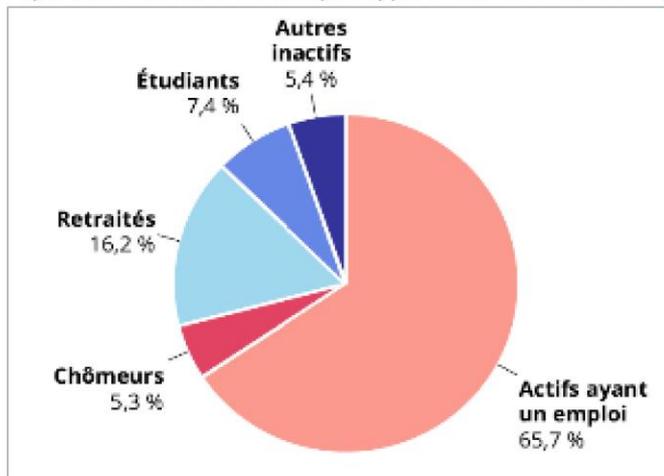


- Production moyenne **6 logts/an** (10 dernières années). *Attention à cette donnée chiffrée car la production de logts a été **boostée en 2016** car sur les 59 logts autorisés en 2007-2016, 25% sont des logts collectifs (MAPHAV).*
- 50% sous forme de **lotissements** majoritairement à La Meilleraie.
- Essentiellement des **résidences principales de + de 4 pièces** (couplé à un phénomène de vieillissement, cela pourrait refléter une sous-occupation des logements et un déficit de « petits » logements sur la commune).
- En 2014, **7,2% de logts vacants** sur la commune contre 5,3% dans le département (logements majoritairement dans le centre-bourg, assez vétustes et qui paraissent inadaptés à la demande)

Un taux d'actifs qui diminue

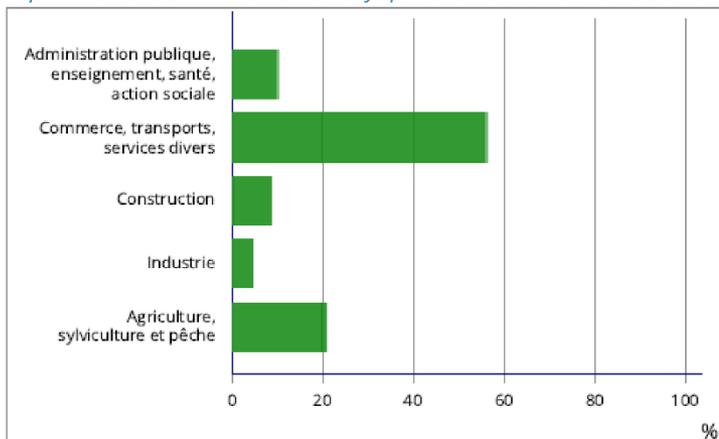
Enjeu : Préserver l'emploi en favorisant le maintien des activités existantes (notamment industrielles) et la possibilité d'en accueillir de nouvelles

Population de 15 à 64 ans par type d'activités en 2014 (Source : INSEE)



- **Taux élevé de retraités** ou préretraités : en 2014 (avant MAPHAV) **16,2 %** de la population contre 10,9% sur le territoire vendéen.
- **Forte part d'employés et d'ouvriers (60% des actifs)**. Malgré le caractère rural du territoire, la proportion d'agriculteurs exploitant sur le territoire est faible (6,4%), mais > département (3,1%).
- Concentration de l'emploi faible s'explique par la proximité avec Fontenay-le-Comte (81% actifs travaillent sur un autre commune)
- **Pas de zones d'activités sur la commune** (→ Volonté de réorganiser les activités dans la délib PLU). Activité économique se présente davantage comme un tissu de commerces et services locaux (salon de coiffure, taxi, garage, quelques artisans, Emmaüs, une carrière, ...).

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015



1 carrière en activité

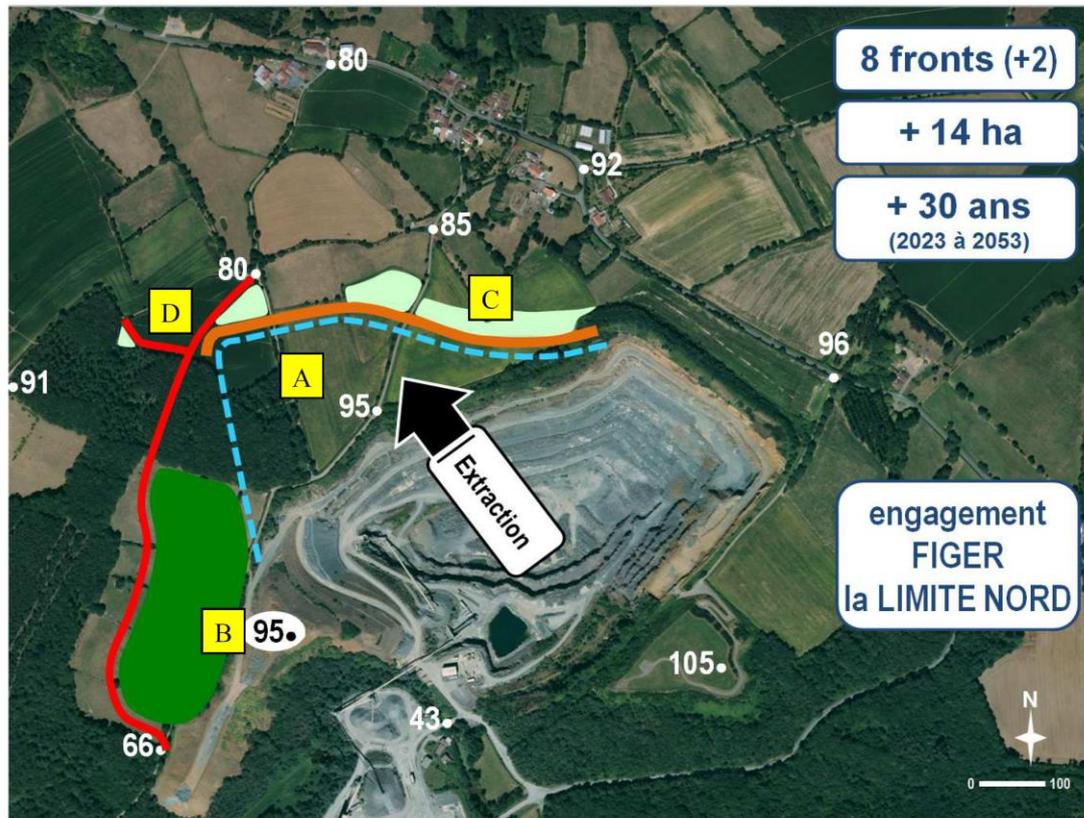
Enjeu : Anticiper/encadrer le développement de la carrière



- Carrière d'Albert en activité (Kleber-Moreau) qui s'étend sur 57 ha en bordure Nord du massif forestier de Mervent.
- Autorisation d'exploiter jusqu'en **2023**. Engendre 20 emplois + 20 emplois induits (chauffeurs routiers)
- Une **demande d'extension** a été formulée avec la réalisation d'une étude d'impact
- **Quels sont les besoins pour les 10 ans à venir ?**

1 carrière en activité

Enjeu : Anticiper/encadrer le développement de la carrière

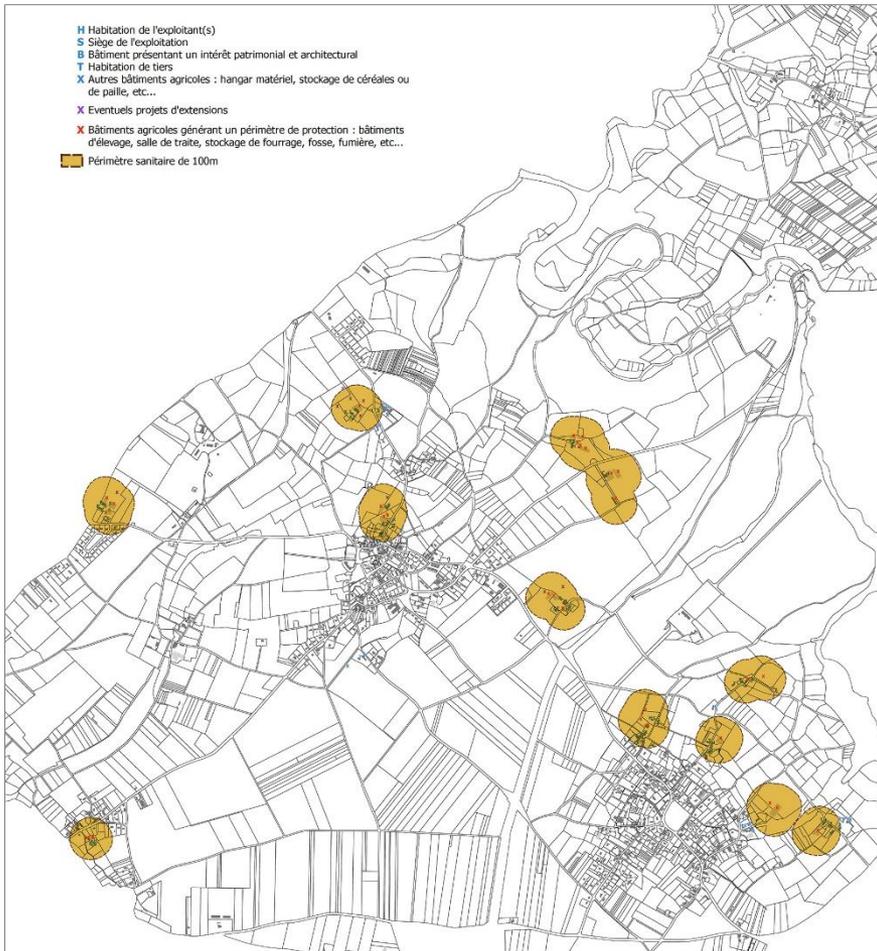


- Extension envisagée au Nord-Ouest de la carrière actuelle [A]. Environ 15 ha.
- Elargissement du terril Sud-Ouest existant [B] tout en abaissant sa hauteur de plus de 10 m à 95 mNGF (actuellement 108 mNGF) pour réduire son impact visuel.
- **Plantations [C]**: Dès l'autorisation, plantations de bois avec des essences locales (hauteur sujet 1,50 à 2,00m).
- **Chemins ruraux [D]**: Ce projet nécessite le dévoiement de chemins ruraux dont un tracé est proposé.

OBJECTIF : mener en même temps les enquêtes publiques du PLU et de la CARRIERE (septembre 2019)

Une baisse de 5% de la SAU depuis 1979

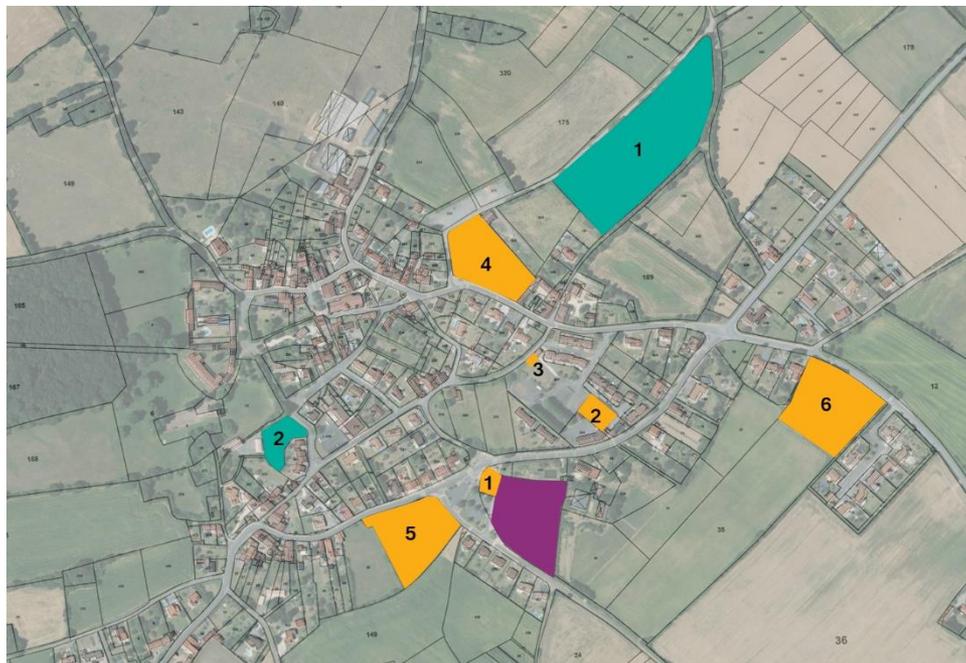
Enjeu : Maintenir les outils de production agricole, anticiper le développement du bourg et du village en lien avec les exploitations agricoles qui les jouxtent.



- **15 exploitations agricoles** en 2018 contre 19 en 2010
- Agriculture tournée vers l'élevage
- Majorité des exploitants a + 40 ans. **2 exploitations représentant 103 ha de SAU (soit 11% de la SAU communale) n'ont pas de repreneur (Raguin & GAEC La Noue Braud) à ce jour** et risquent donc de périlcliter dans les 10 prochaines années. Sur ces 2 exploitations, 1 exploitation agricole cessera définitivement (Raguin).
- **3 exploitations agricoles impactent le Nord du village de La Meilleraie. 1 exploitation agricole impacte le Nord Ouest du bourg** → vigilance dans les choix de développement urbain

Une commune bien dotée en équipements publics et d'intérêt collectif

Enjeu : Maintenir l'offre existante, l'adapter si besoin



- | | |
|--|---|
| Equipements administratifs, culturels et d'intérêt collectifs | Equipements scolaires et périscolaires |
| 1 - Mairie | |
| 2 - Salle polyvalente | |
| 3 - Bibliothèque | |
| 4 - Cimetière | |
| 5 - MAPHAV | |
| 6 - Centre Emmaüs | |
| | Equipements sportifs et de loisirs |
| | 1 - Complexe sportif |
| | 2 - Aire de jeux |

- Plusieurs équipements dont la plupart ont un rayonnement local (mairie, salle polyvalente, bibliothèque, équipements sportifs). D'autres ont un rayonnement plus large (maison d'accueil pour personnes handicapées vieillissantes). L'ensemble des équipements de la commune sont cependant situé dans le **centre-bourg**.
- 1 école publique et 1 cantine scolaire accueillant les élèves de maternelle et de primaire. L'école compte 5 classes à ce jour → Elle perdra vraisemblablement une classe en 2018-2019.

Après le cursus élémentaire, les enfants sont principalement dirigés sur les collèges de Fontenay-le-Comte.

Un commune attractive sur le plan touristique

Enjeu : Valoriser voire développer un tourisme « vert » en cohérence avec le programme de développement touristique de l'intercommunalité

Les circuits pédestres communaux



La piste cyclable départementale



Forêt domaniale de Mervent-Vouvant (Thierry Roquet)



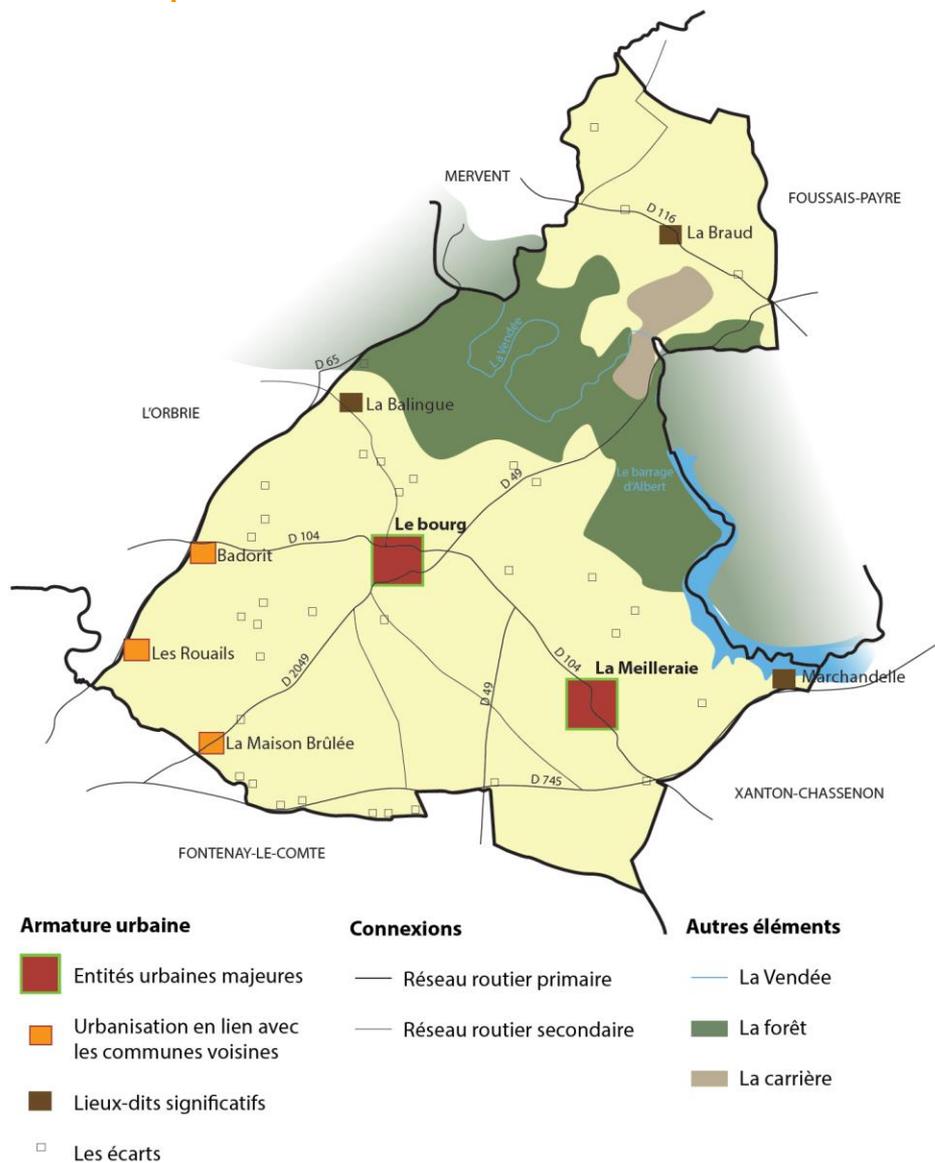
- **A l'interface** du Puy du Fou, du Futuroscope, de la mer/campagne,...
- **La commune trouve son attractivité touristique principalement par sa situation géographique** : En bordure de la forêt de Mervent, À 5km de la ville fortifiée de Fontenay-le-Comte, comporte plusieurs châteaux, traversé par la rivière la Vendée sur laquelle est construit le barrage Albert et le parcours de pêche qu'il propose
- **Au-delà des 2 sentiers communaux, un réseau de chemins d'envergure supracommunale** : GR du Pays de Mélusine, Chemin St Jacques de Compostelle, piste cyclable départementale
- **Quelques structures d'accueil touristique** : 1 camping à la ferme (6 empl), 7 gîtes ruraux, 2 chambres d'hôtes



Les enjeux urbains

Une commune constituée de 2 pôles développement

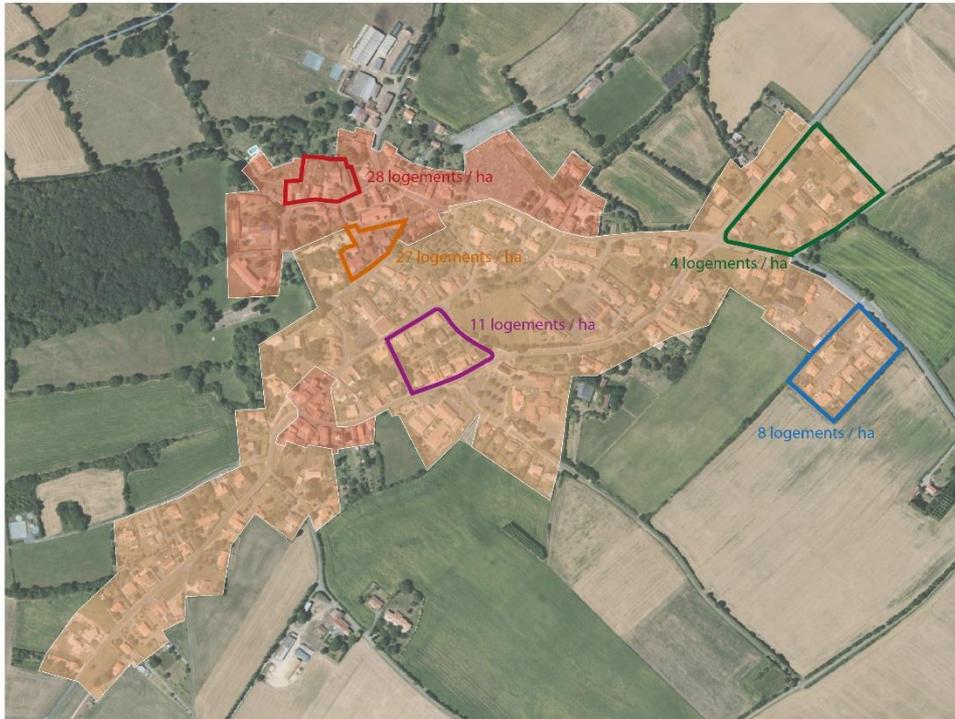
Enjeu : Proposer un nouvel équilibre dans le développement du bourg et du village + compatibilité des termes utilisés avec le SCOT (bourg/village/hameau?)



- **2 entités urbaines ayant vocation à se développer : le bourg et le village de La Meilleraie.**
- **3 « ensembles urbanisés »** qui correspondent à 2 opérations d'habitat de type lotissement engagés sur les communes limitrophes de Fontenay-le-Comte et L'Orbrie et au lieu-dit plus ancien de La maison Brulée.
- **3 lieux-dits d'importance** : La Braud, le Marchandelle, La Balingue.
- **1 carrière**
- Le développement urbain s'est réalisé le long des voies de communication et en épaissement du bourg et du village. La présence d'exploitations agricoles à proximité du bourg et du village explique les choix de développement des 20 dernières années.

La morphologie urbaine

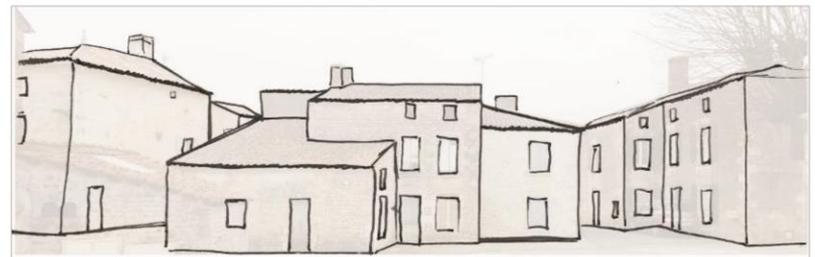
Enjeu : Redonner de l'épaisseur urbaine au bourg et au village tout en conservant l'identité « commune rurale »



■ Tissu principalement traditionnel

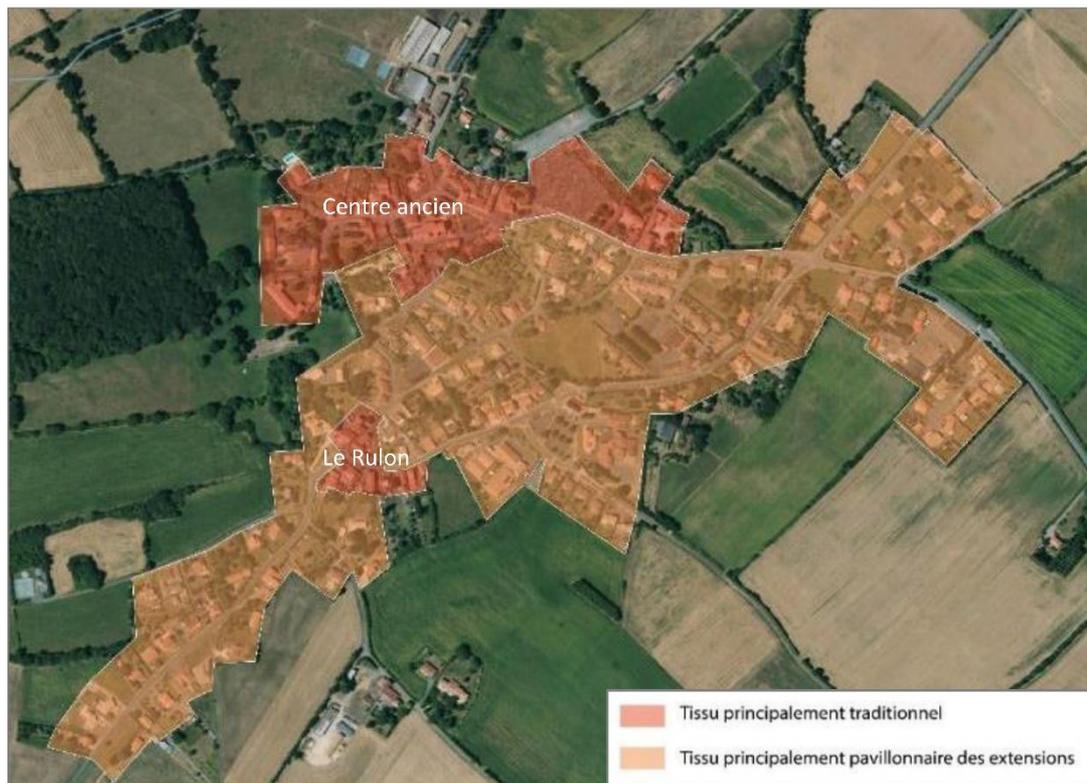
■ Tissu principalement pavillonnaire des extensions

- Une densité moyenne d'environ **8 à 10 logements/ha** (bourg, village et extensions urbaines comprises).
- La majorité des constructions de la commune présente une hauteur maximale de **6m à l'égout**.
- La plupart des **constructions récentes sont de plain-pied**.



Le bourg

Enjeu : Renforcer son identité



La place de l'Eglise



La rue du Clos (RD 104)



- Le bourg actuel est constitué du **bourg ancien**, de l'**ancien hameau Rulon** et des extensions progressives de l'habitat le long des voies. Au fur et à mesure des opérations de construction, ces 2 entités se sont rejointes pour former le bourg qu'on connaît actuellement.
- **Espace public d'une qualité particulière.** Les voies sont hiérarchisées, déclinant une variété de lieux et d'usages. Les rues, les places les **nombreuses venelles, les murets de pierre** créent une identité propre au bourg.
- Encadré au Nord -Est par 1 **exploitation agricole (EARL LE PROT)**

Le village de La Meilleraie

Enjeu : Saisir l'opportunité de créer une centralité au village via la parcelle libre au centre → quelle serait la vocation de cet espace ?



- **Forme urbaine de village-rue (de taille équivalente au bourg)** qui avec le temps s'est étoffé grâce aux voies de desserte locale
- **Absence de centralité urbaine évidente.** Une opportunité lui est offerte en ce sens via une importante parcelle libre située au coeur du village. Le devenir de cette **parcelle libre** et constructible de 1,3 ha est un élément-charnière que devra anticiper le projet de PLU.
- **Encadré au Nord par 3 exploitations agricoles** (élevage), d'où un développement au Sud ces dernières années.

Une voie secondaire



La rue principale (RD 104)



La rue principale (RD 104)



3 ensembles urbanisés (dont 2 lotissements)

Enjeu : Anticiper/encadrer l'éventuel développement de ces 3 ensembles en lien avec les communes voisines

La Cité de la Petite Vigne (en lien avec L'Orbrie)



La Maison Brûlée (en lien avec Fontenay-le-Comte)



Les Rouails (en lien avec L'Orbrie)



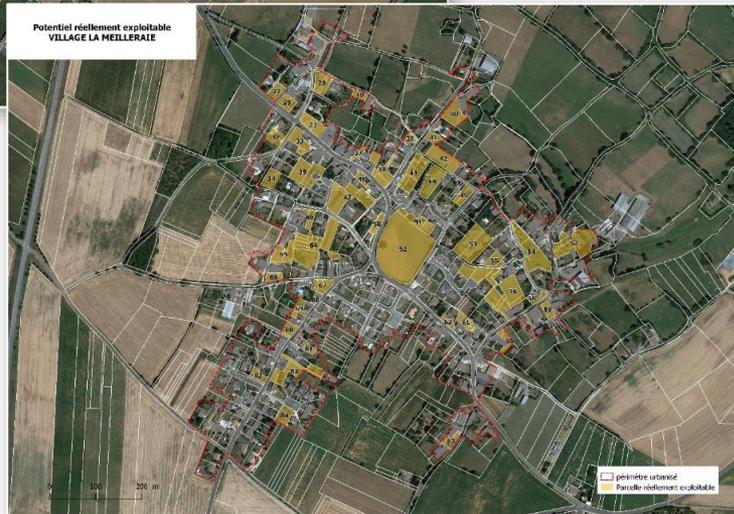
Impasse des Rouails Blancs (en lien avec L'Orbrie)



- 3 « ensembles urbanisés » liés aux communes voisines:
- **En limite ouest** de la commune, liée à celle de la commune voisine de L'Orbrie, une urbanisation étalée (2 quartiers pavillonnaires) le long de la RD 65 (Cité de la Petite Vigne, impasse des Rouails Blancs).
- **Au Sud**, même phénomène, en lien avec la ville-centre de Fontenay-le-Comte (lieu-dit la Maison Brûlée) où l'implantation de l'urbanisation (quartier pavillonnaire et de type hameau) suit la RD 2049.
- Au sein de ces secteurs, des constructions traditionnelles et contemporaines.

Un potentiel non bâti mobilisable estimé à 34 logts

Enjeu : Valoriser ce potentiel dans le PLU en lien avec les zones d'extension urbaine



- L'analyse de la dureté foncière a conclu à la mobilisation possible de **34 logements** dans le projet de PLU (10 ans pour la période 2019 - 2029) soit **40% du potentiel libre identifié**.
- Equivaut à environ **5 années de production**.
- Calcul a été effectué avec une densité moyenne de **10 logements/ha** (densité moyenne constatée dans le cadre de l'étude urbaine menée sur le bourg et le village)

Ces 10 dernières années, 5,3 ha consommés (habitat)

Enjeu : Réduire la consommation foncière

Parcelles consommées entre 2007 et 2016 pour l'habitat Village de La Meilleraie – Données MAJIC



- Consommation de **5,3** ha pour l'habitat entre 2007 et 2016 (essentiellement au sein du village de La Meilleraie)
- Consommation de **0,5** ha pour l'économie entre 2007 et 2016 (2 parcelles concernées dans le bourg)

Les projets communaux

Enjeu : Permettre la réalisation de ces projets dans le PLU



5 projets :

- **Projet d'opération communale d'habitat** au Nord-Est du bourg en face d'EMMAUS. Pas encore de plan d'aménagement.
- **Projet de construction de 14 logements** (en collectif) pour EMMAUS en avril/mai 2018. Le permis de construire vient d'être redéposé.
- **Projet d'extension des vestiaires de foot** en 2018
- **Projet à court terme d'une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM)** soit en construction, soit en rénovation
- **Projet de construction d'un atelier communal** en 2018



Les enjeux liés aux déplacements

Une accessibilité optimale, véritable atout pour la commune

Enjeu : Tirer profit de cette desserte



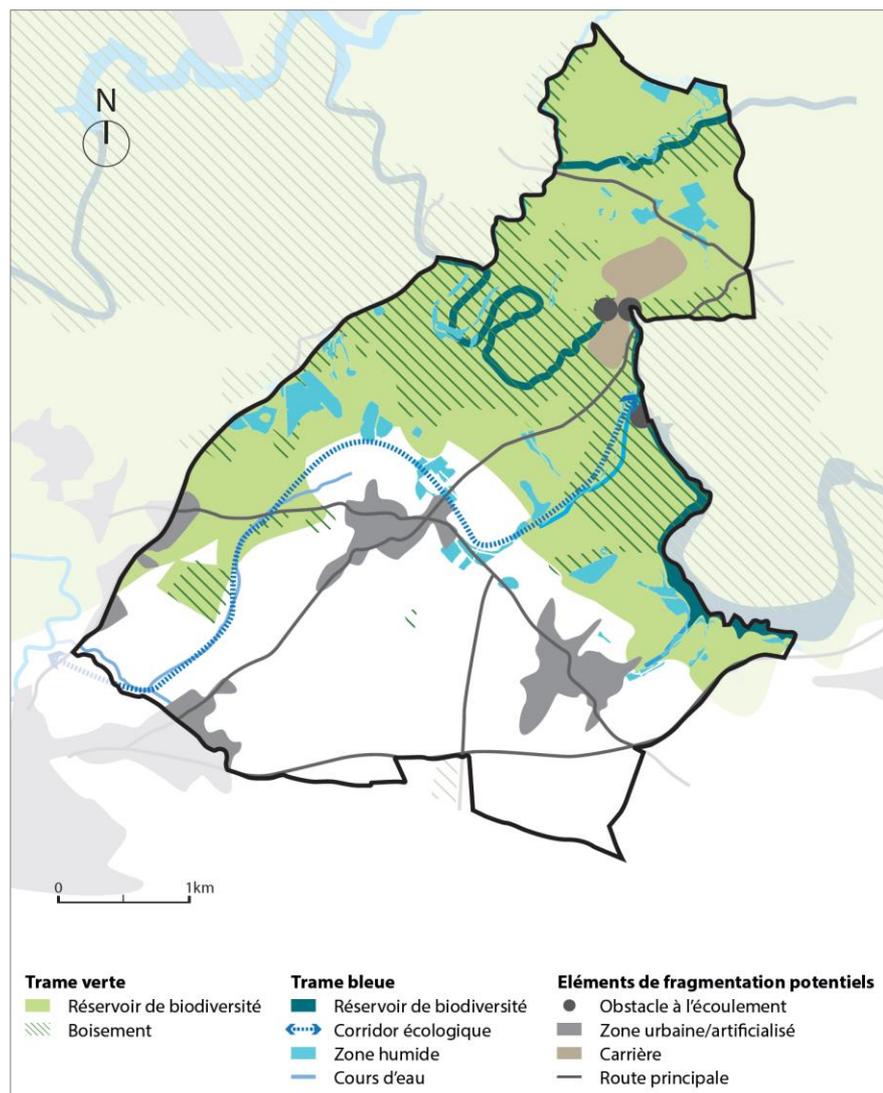
- Attractivité du territoire portée par sa proximité avec Fontenay-le-Comte et avec l'**A83**.
- Traversé par un réseau routier primaire constitué de **6 routes départementales**.
- Aucune voie classée à grande circulation
- La société Sovetours propose une **ligne scolaire** (n°131 faisant la liaison entre Fontenay le Comte et St Hilaire des Loges) avec **7 arrêts sur la commune**
- De nombreux chemins et liaison douces
- Pas d'aire de covoiturage



Les enjeux environnementaux

Un patrimoine naturel et paysager important

Enjeu : Préserver ces espaces de toute urbanisation



- 2 zones Natura 2000 qui se superposent à 2 ZNIEFF. Elles concernent la forêt de Mervent et les cavités des Perrières (chiroptères).
- **SAGE Vendée** : inventaire des zones humides (98,39 ha) validé par la CLE le 17 mai 2010. Les zones humides de la commune correspondent majoritairement à des prairies
- Une Trame Verte et Bleue (TVB) qui met en évidence 1 réservoir de biodiversité majeur situé au Nord du territoire.

Un patrimoine bâti significatif

Enjeu : Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans son ensemble

Château de la Beaugisière



Château de Beaulieu



Château du Mazeau



Château du bourg



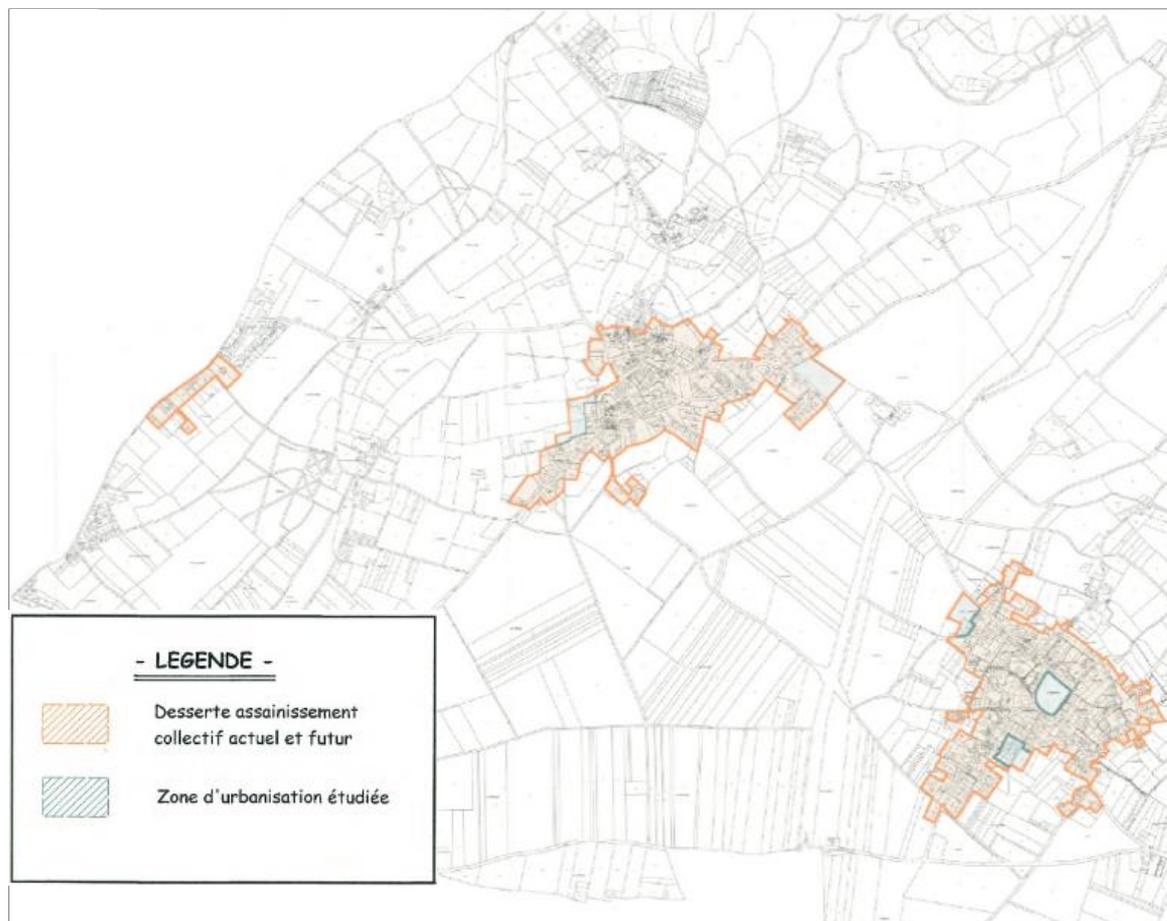
Lavoir de la Braud



- 1 MH inscrit (Le Château de la Beaugisière) et 3 autres châteaux.
- 2 secteurs de tissus anciens au sein du bourg (composé historiquement du centre ancien et du hameau Rulon) facilement identifiables et présentant une qualité patrimoniale.
- De nombreux éléments de petit patrimoine (lavoir, calvaires, ruelles, murets en pierre ...)
- 8 zones de présomption de prescriptions archéologiques sur le territoire communal.

Une capacité des réseaux suffisante à 10 ans

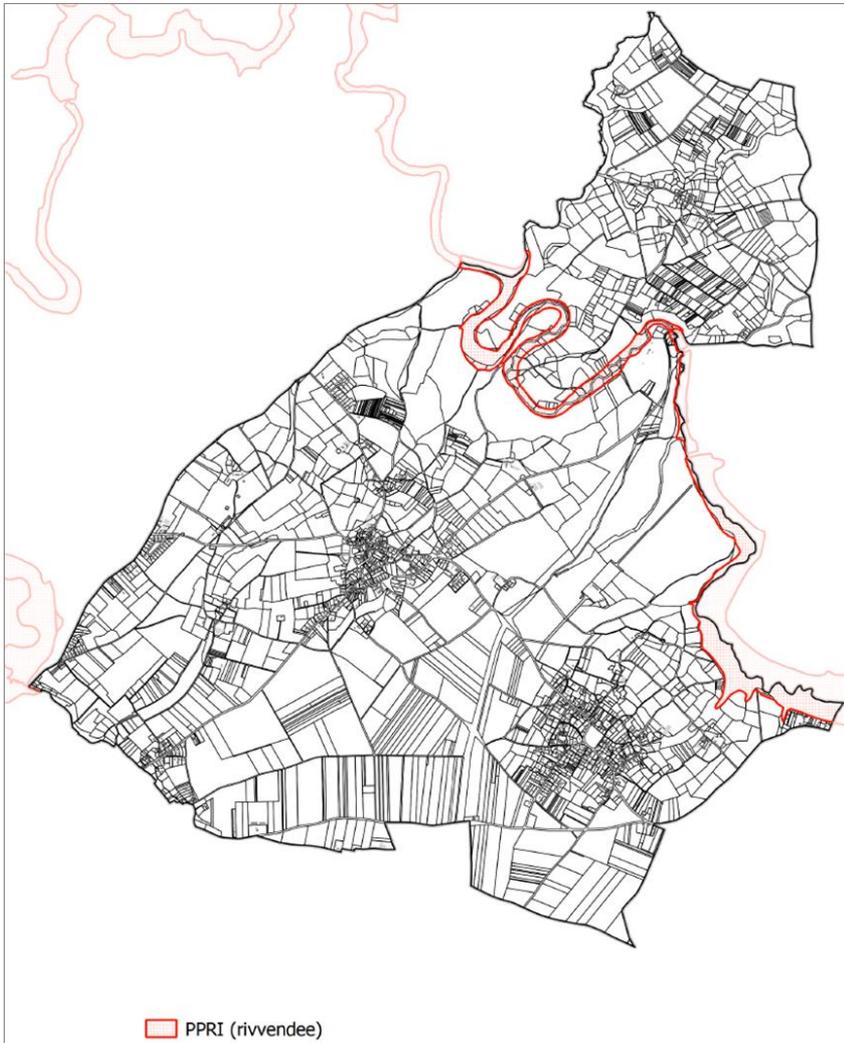
Enjeu : Préserver la ressource en eau



- **Zonage d'assainissement mis à jour en 2012 concomitamment à l'élaboration du PLU**
- **2 stations d'épurations :** celle du bourg a une capacité de 500 Eq/H. Celle du village de la Meilleraie a une capacité de 600 Eq/H. Elles en sont toutes deux à **50% de leur capacité.**
- **Zonage pluvial en cours**
- commune alimentée en eau potable depuis le **barrage d'Albert** et l'usine de Mervent.

Une commune soumise à des risques

Enjeu : Prendre en compte les risques connus sur le territoire dans les choix de développement.



- Concernée par le **risque naturel d'inondation terrestre (PPRI de la rivière La Vendée – 2008)** et le **risque de rupture de barrage** avec enjeu majeur.
- Concernée par le **risque feu de forêt** et le **risque d'aléa retrait gonflement des argiles** à un niveau moyen (partie Sud du territoire).
- Traversée par une **canalisation de gaz**.
- Traversée par de nombreuses routes départementales mais aucune n'est classée infrastructure de transports terrestre bruyante.
- Présence d'une **faille sismique** au centre du territoire selon un axe Nord-Ouest & Sud-Ouest (axe diagonal entre le bourg et le village). Le 30/06/2012, l'épicentre se trouvait à Ardennes (limite Sud-Est du territoire communal).

Merci de votre attention

