

**COMMUNE de  
SAINT-MICHEL  
LE CLOUCQ**

Place de la Mairie,  
85200 Saint-Michel-le-Cloucq

**PLU**

**Présentation du projet  
Réunion Publique**

**16.05.2019**

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage





# Quelques informations préalables...



# *Qu'est-ce qu'un PLU?*

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il remplace le **Plan d'Occupation des Sols (POS)**. Plus ambitieux que le POS, le PLU est un **document opérationnel et stratégique**.



# De quoi est composé un PLU?

Un document d'urbanisme élaboré en concertation avec la population et avec les **Personnes Publiques Associées** (Etat, chambres consulaires, communes voisines, EPCI...)

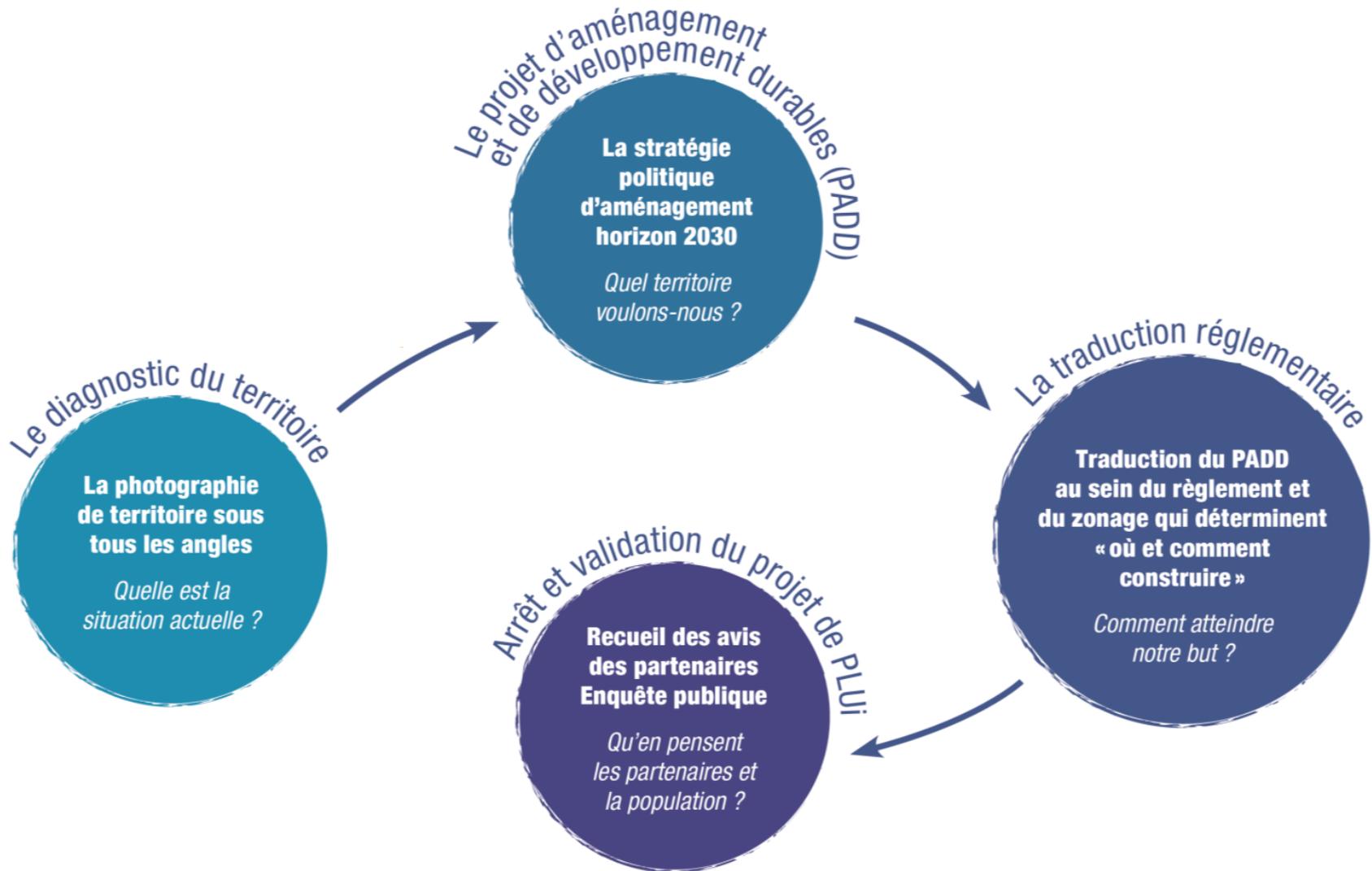
Une échelle de réflexion à **10 ans**

Une réflexion multi-thématique pour une vision partagée du territoire : habitat, mobilité, activités, équipements, environnement...





# Où en sommes-nous ?



**Arrêt le 28 mai**





# Les ambitions de la commune pour 2019-2029



# Le projet de territoire porté par le PLU

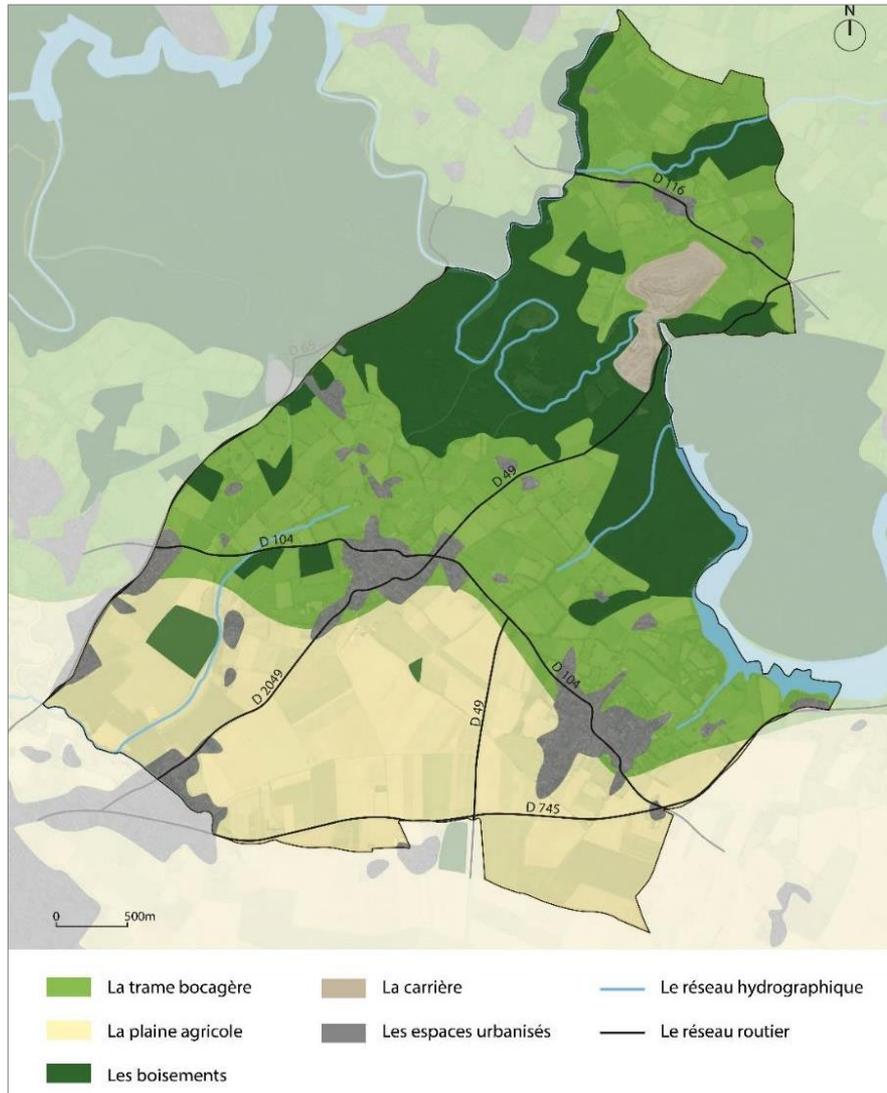
Pour élaborer son projet politique, la commune a analysé d'une part les orientations qui **s'imposent** à son territoire (orientations issues des documents supracommunaux suivants : Projet de SCOT, SRCE, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE, ...), et d'autre part celles qui ont **émanées** du **diagnostic** de territoire, des nombreuses **réunions** de travail avec la commission urbanisme depuis mi-2017, et de l'expression de la **volonté** des élus. De ce travail, a émergé un PADD décliné en **5 grandes orientations** qui portent le projet de territoire pour la période 2019-2029 :

1. **Affirmer l'identité communale**
2. **Répondre aux besoins de la commune pour les 10 ans à venir**
3. **Permettre la sauvegarde du patrimoine**
4. **Préserver l'emploi**
5. **Promouvoir un aménagement durable du territoire**



# Le projet de territoire porté par le PLU

## Affirmer l'identité naturelle et agricole du territoire

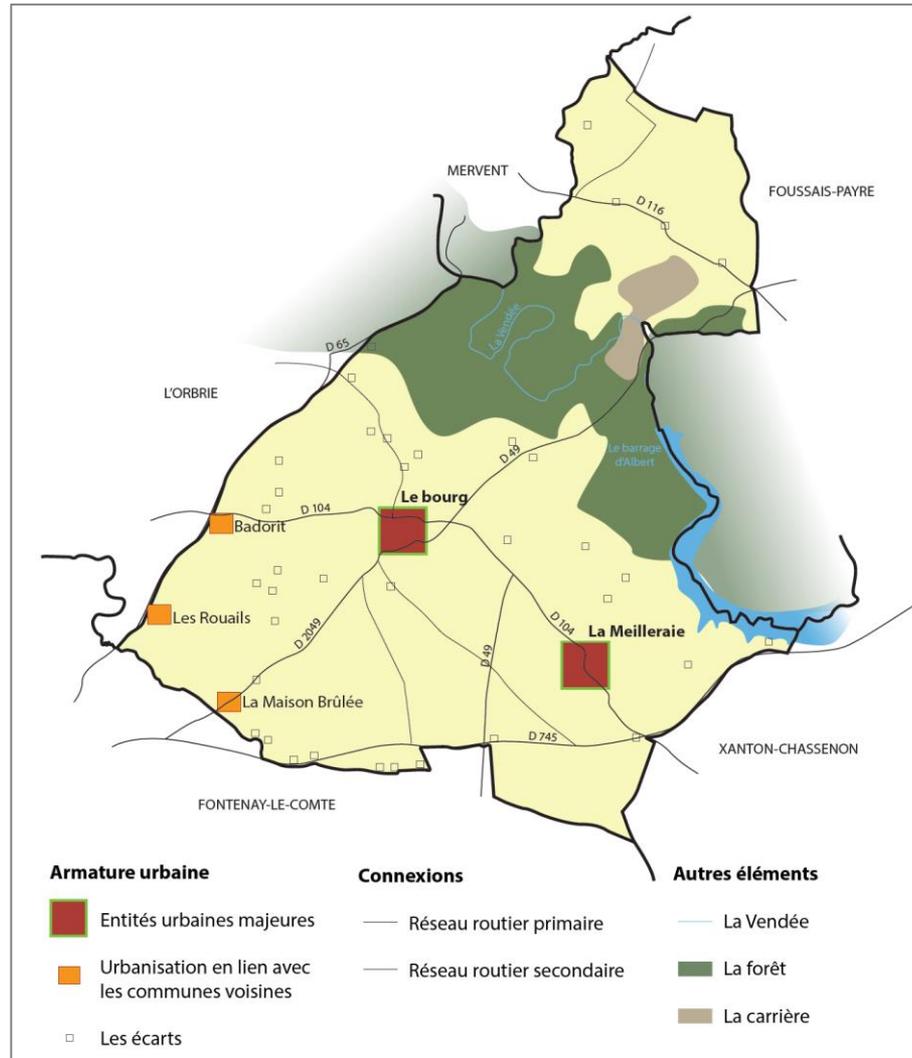


- Un territoire à 95% naturel et agricole
- la complémentarité de ces 2 facettes  
Facette Nord/centre : Dominante naturelle (foret de Mervent, cours d'eau, carrière). Facette Sud : Dominante agricole et urbanisée
- Le bourg et le village, à la jonction des 2 facettes



# Le projet de territoire porté par le PLU

## Affirmer l'identité en confortant l'armature urbaine



- ✓ **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 Brûlée.
- ✓ **1 site d'exploitation de carrière**
- ✓ **Des secteurs d'habitat diffus**

# Le projet de territoire porté par le PLU

## Les objectifs chiffrés

### Objectifs du PADD 2019-2029

Environ 60 logements

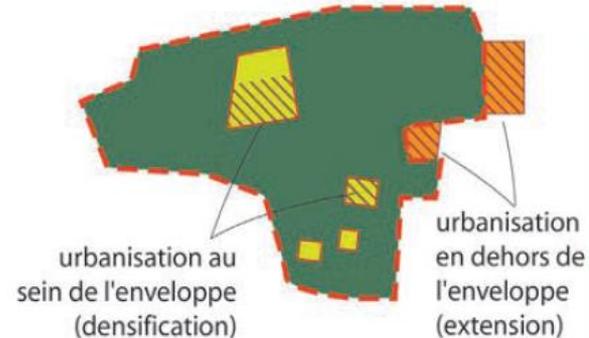
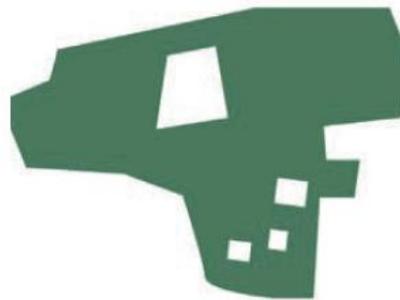
Evolution démographique annuelle de +1,1% (objectif PLH)

30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine

70% des nouveaux logements en extension

*Densification ou extension?*

■ Espaces urbanisés à un temps T



# Le projet de territoire porté par le PLU

## Les objectifs chiffrés

Objectifs du PADD 2019-2029		
Environ 60 logements		
Evolution démographique annuelle de +1,1% (objectif PLH)		
<b>30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine</b>		<b>70% des nouveaux logements en extension</b>
Résorption vacance	Optimisation des espaces mutables	Densité minimale 15 logements/ha
<b>Soit 18 logements sans consommation d'espace</b>		<b>Soit 42 logements avec consommation d'espace</b>



# Le projet de territoire porté par le PLU

## Les objectifs chiffrés

Objectifs du PADD 2019-2029	
<b>Environ 60 logements</b>	
Evolution démographique annuelle de +1,1% (objectif PLH)	
<b>30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine</b>	<b>70% des nouveaux logements en extension</b>
	Densité minimale <b>15 logements/ha</b>
<b>Soit 18 logements sans consommation d'espace</b>	<b>Soit 42 logements avec consommation d'espace</b>
	Réduction de la consommation foncière d'au moins <b>20%</b> par rapport à la dernière décennie – 5ha)
	<b>Un besoin Habitat de 4 ha en extension</b>





**Les zones U**  
*Elles sont déjà équipées et urbanisées*



# Les zones U

*Une déclinaison en 6 secteurs reprise du PLU de 2012*

Zone urbaine :

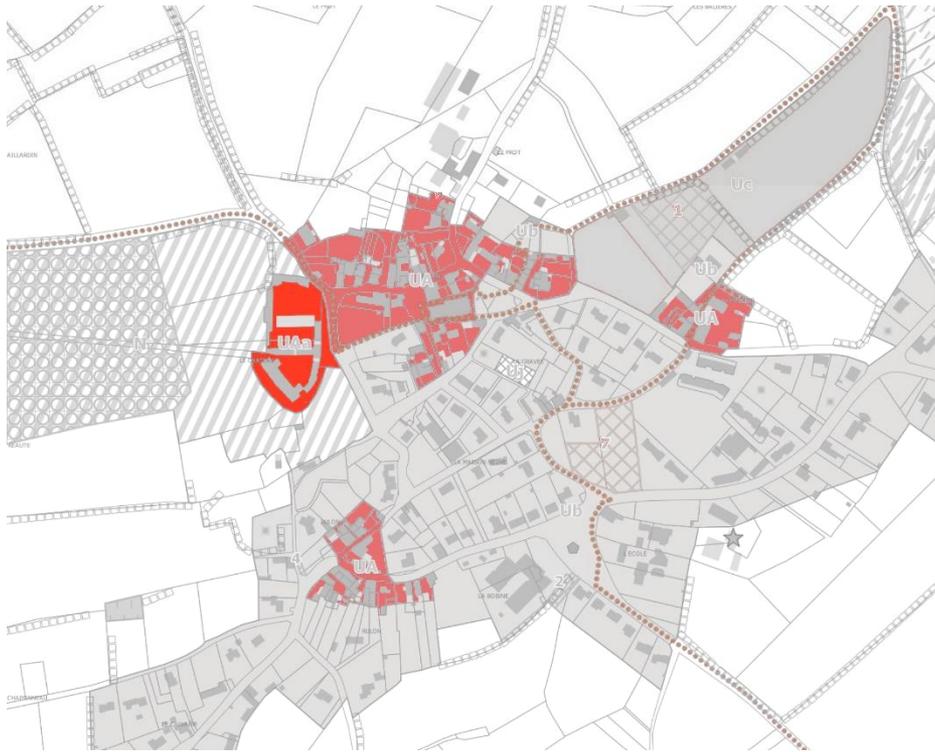
-  UA Secteur urbain de type centre ancien
-  UAa Secteur urbain patrimonial
-  Ub Secteur urbain à dominance de bâti contemporain
-  Uc Secteur urbain destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif
-  Ue Secteur urbain destiné aux activités artisanales et de services
-  Uj Secteur de jardin



# Les zones U

Les tissus anciens : **Ua**

Le château dans le bourg : **Uaa**



Implantation à l'alignement (adaptation en fonction des constructions voisines). Hauteurs calées sur l'existant. Prescriptions spéciales pour l'aspect des constructions et notamment les annexes.

En zone Uaa : annexes et extensions en cohérence avec l'aspect patrimonial



# Les zones U

## Les extensions plus récentes : **Ub**

Implantation en retrait (adaptation en fonction des constructions voisines), recul par rapport aux limites séparatives réduites pour favoriser la densification



# Les zones U

## Les équipements publics et d'intérêt collectif : U<sub>c</sub>



Deux terrains de foot et des vestiaires, le cimetière, l'atelier communal. Des règles de constructibilité plus souples.



# Les zones U

## Les activités économiques : Ue

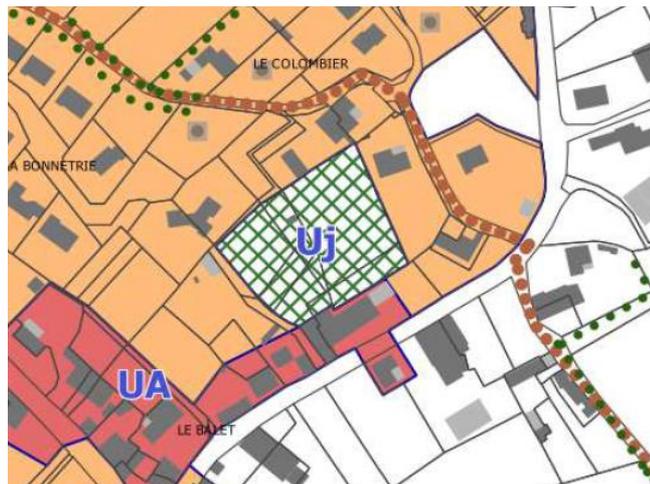
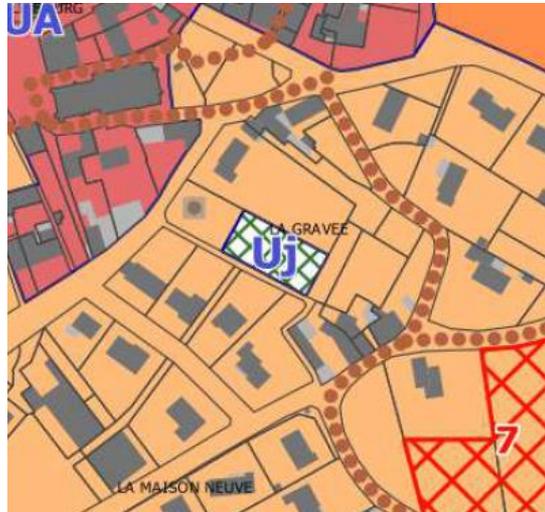
La prise en compte de l'activité d'Emmaus au sein du bourg et de la zone d'activités de L'Orbrie (à cheval sur la commune – fabrication de pain)



# Les zones U

## Les secteurs de jardins : Uj

Secteurs enclavés (absence d'accès)  
→ Ne sont pas comptabilisés dans le potentiel foncier mobilisable.





## Les zones AU

*Il s'agit de zones à caractère naturel  
destinées à accueillir de futurs  
habitants ou de nouvelles entreprises*





# 3 secteurs AU avec OAP (48 logements)

1AU - La Croix Bonnelle – 1 ha

Densité : 17 logts/ha

Nb de logements : 17 logts



1AU - La Meilleraie Sud – 1 ha

Densité : 15 logts/ha

Nb de logements : 15 logts



2AU - La Meilleraie Centre – 1,2 ha

Densité : 13 logts/ha

Nb de logements : 16 logts



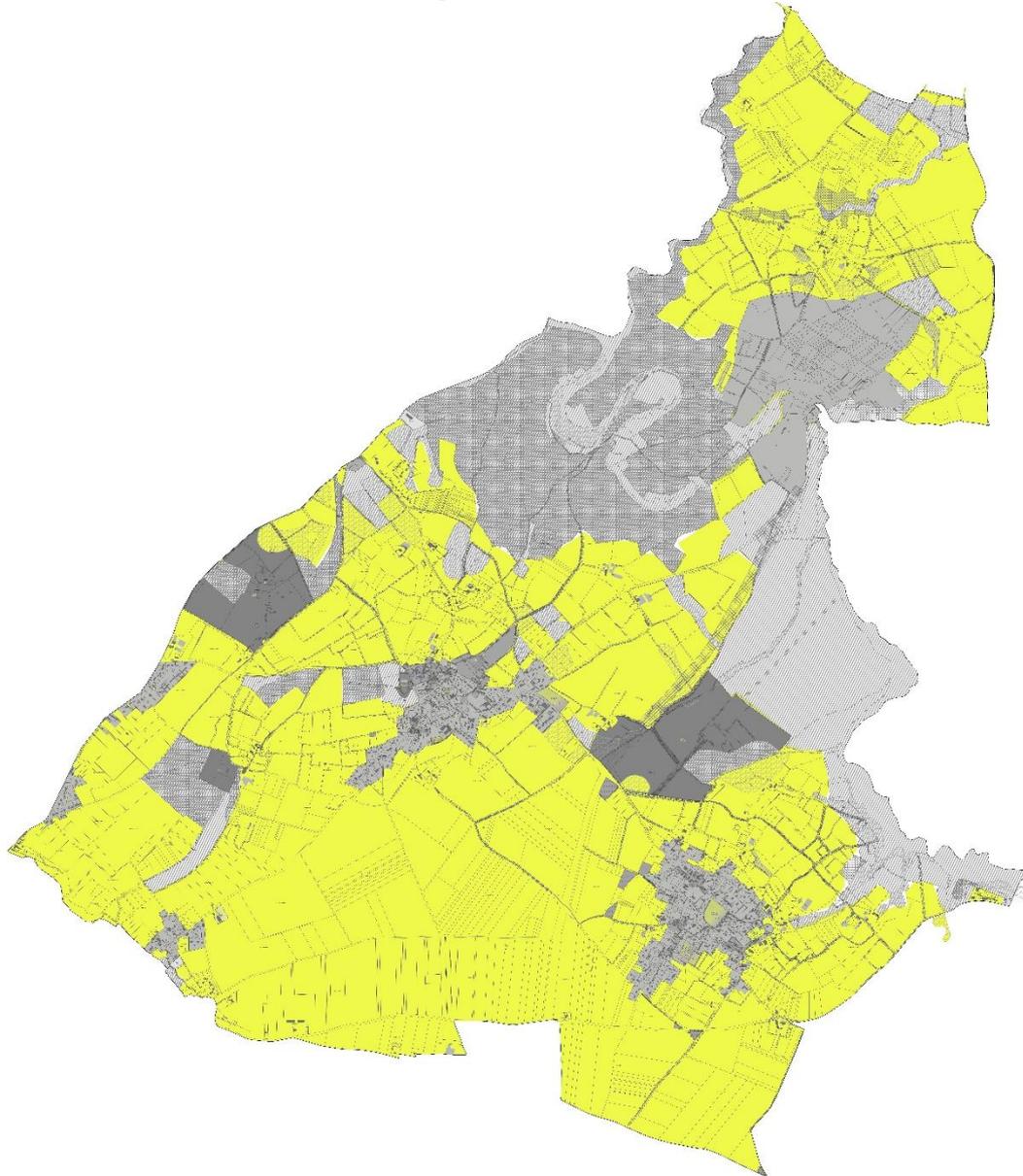


**Les zones A**  
*Elles sont réservées aux activités agricoles*



# Les zones A

## *Les secteurs agricoles : A*



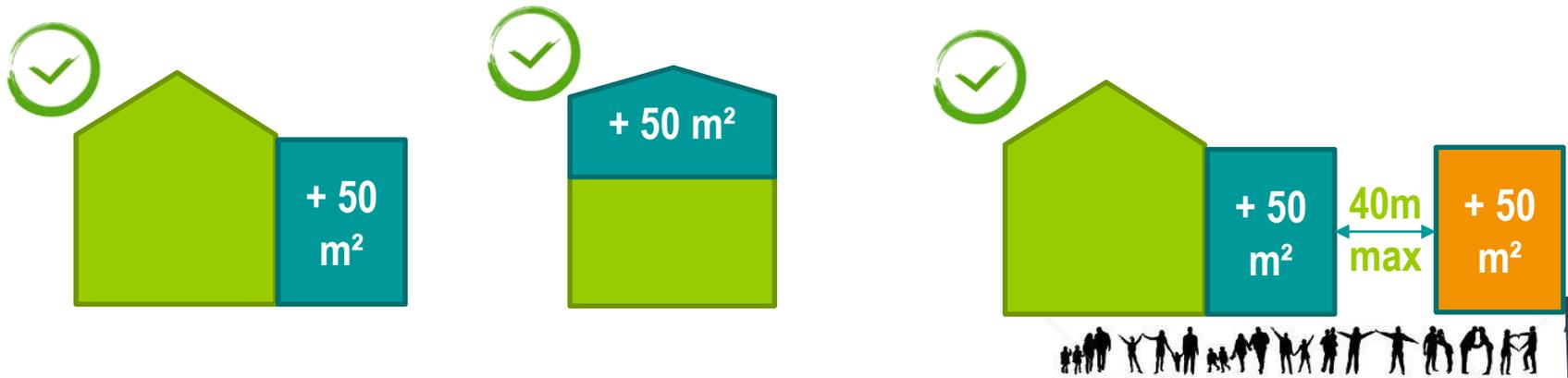
*La zone A englobe les terres agricoles, les sièges d'exploitation agricoles*



# Les zones A

## *Les secteurs agricoles : A*

- Le règlement proposé reprend des principes du **volet agricole de la charte** pour un gestion économe de l'espace en Vendée
- De manière générale sont autorisés dans le secteur A :
  - **Equipements de service public**
  - **Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées.
  - **Extension des habitations des tiers : 50 m<sup>2</sup> max**
  - **Annexe des habitations des tiers : 50 m<sup>2</sup> max, distance 40m**



# Les zones A

## *Les secteurs agricoles : A*

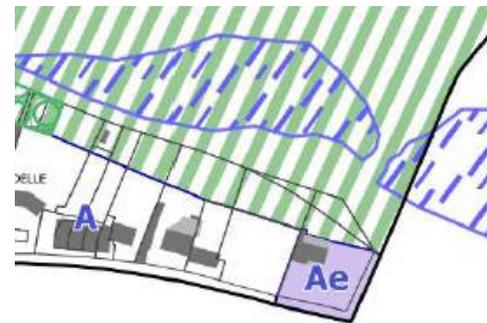
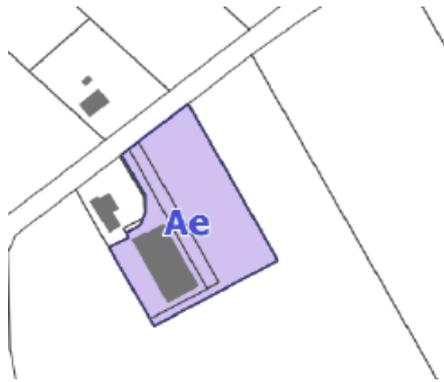
### Les constructions interdites en zone A :

- Les constructions et installations non liées et non nécessaires à l'activité agricole sauf pour les services publics
- Les habitations de tiers
- Les étangs de loisirs



# Les zones A

## 2 STECAL économiques : Ae



2 secteurs d'activités existantes isolées sur le territoire :

- 1 garage
- 1 restaurant à Marchandelle au bord de La Vendée

La zone Ae englobe le bâtiment d'activité et les emprise de stationnement & cheminement)  
Possibilité de dvpt encadré (30% de l'existant)



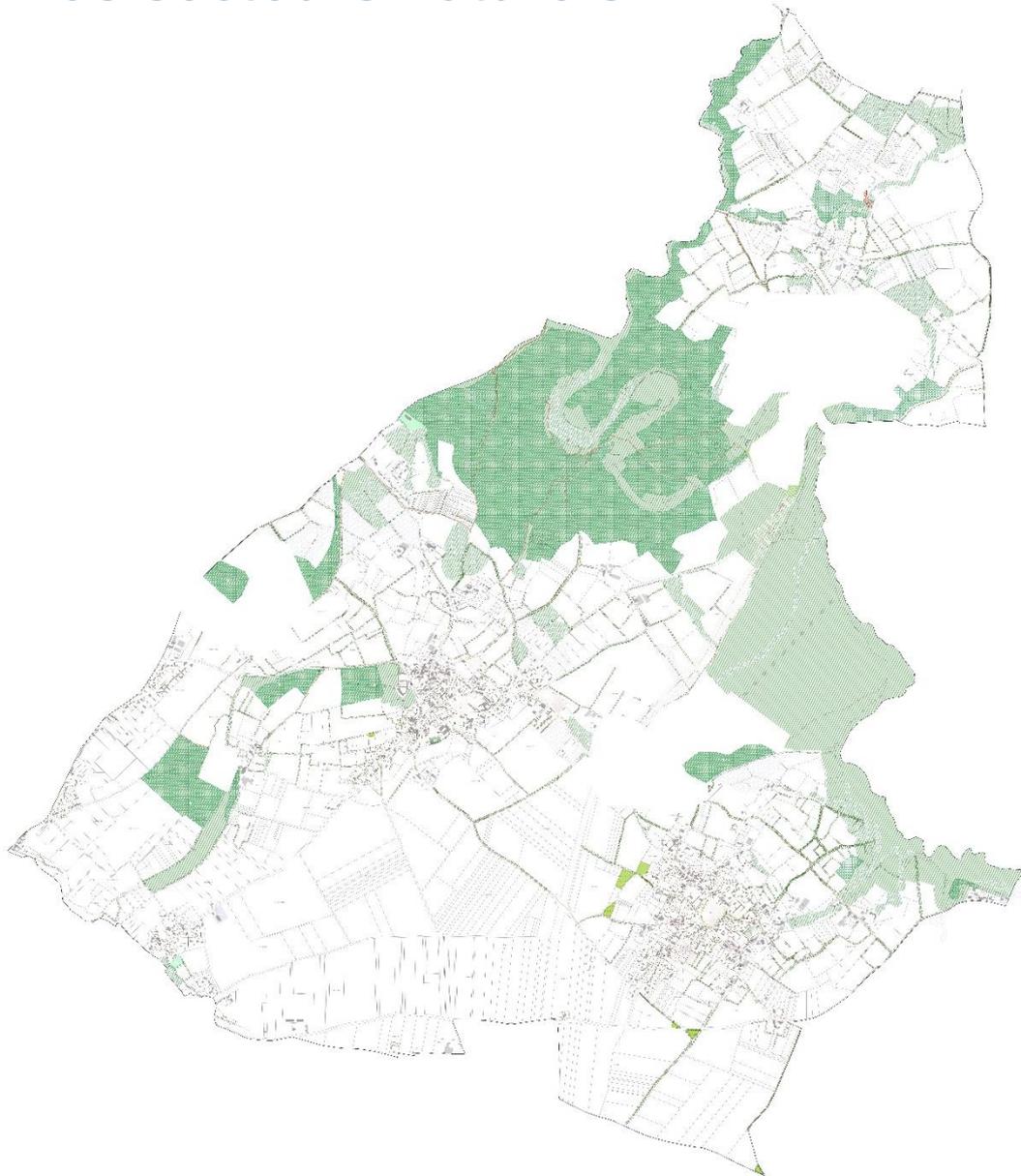


**Les zones N**  
*Elles sont préservées pour leur  
paysage, leur faune et leur flore*



# Les zones N

## Les secteurs naturels : N



La zone N englobe tous les espaces boisés classés (Massif forestier du Mervent) et les secteurs de zones humides à enjeux « très forts » et « forts ».

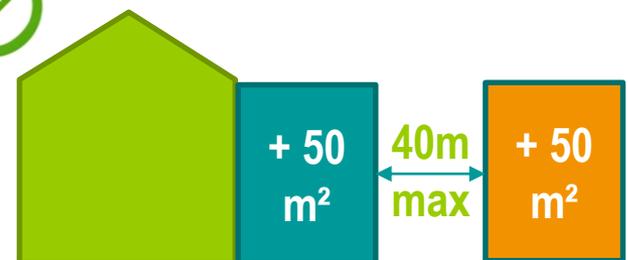
La zone N autorise les constructions et installations liées à la gestion forestière.  
Pour les habitations : 50 m<sup>2</sup> max + distance de 40m max



# Les zones N

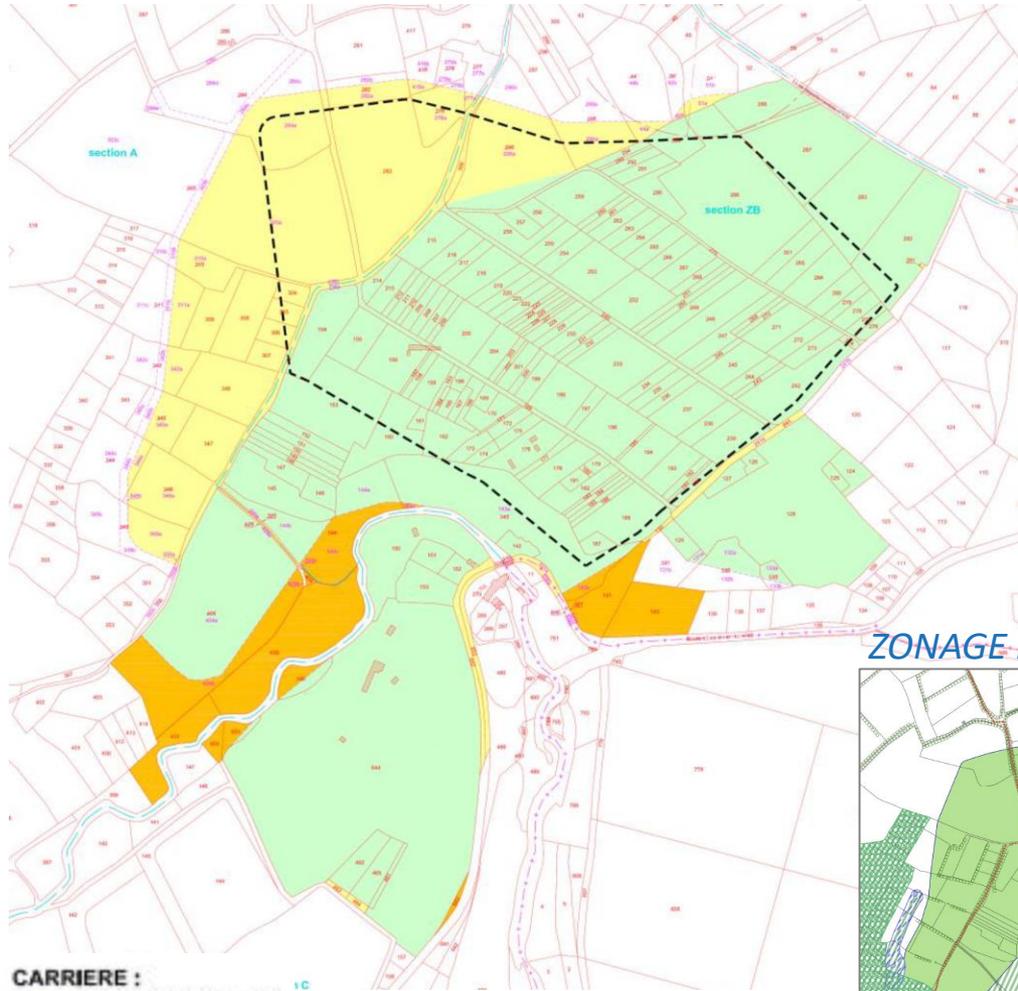
## *Les secteurs naturels : N*

- De manière générale sont autorisés dans le secteur N :
  - Equipements de service public
  - Constructions et installations liées à l'exploitation forestière
  - Constructions, travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels
  - Extension des habitations des tiers : 50 m<sup>2</sup> max
  - Annexe des habitations des tiers : 50 m<sup>2</sup> max, distance 40m



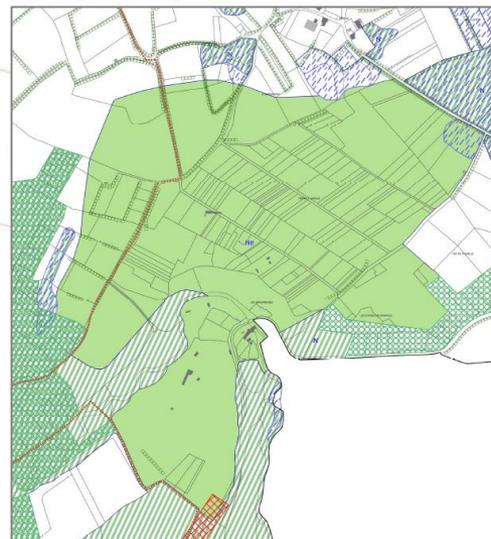
# Les zones N

## La carrière et son extension (autorisation en cours) : Ne



Prise en compte du projet d'extension de la carrière telle que présentée lors de la dernière réunion PPA. N'y seront autorisées que les constructions et installations directement liées et nécessaires à la carrière.

ZONAGE PROPOSE DANS LE PROJET DE PLU



- CARRIERE :**
- RENOUVELLEMENT
  - EXTENSION
  - Limite d'extraction
  - Abandon



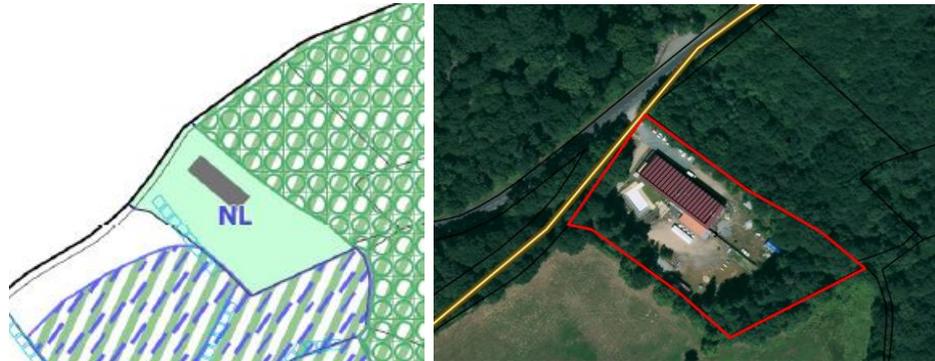
# Les zones N

## Les secteurs naturels de loisirs : NL

Possibilité d'extension  
réduite à 30% de l'existant

Zone NL correspondant à un STECAL

ZONAGE & PHOTO AERIENNE



1/ Caractéristiques :  
Cette zone correspond à l'ancien centre de vacances de la Balingue devenu gîte. Ce petit secteur situé en limite avec la commune de l'Orbrie, à l'ouest de St-Michel-le-Cloucq.  
**Voir la partie STECAL.**

Zone NL

ZONAGE & PHOTO AERIENNE



1/ Caractéristiques :  
Cette zone correspond au camping de La Maison Brulée. Il est situé en continuité de la zone urbanisé Ub de La Maison Brulée, en limite de Fontenay-le-Comte.



# Les zones N

Les secteurs naturels protégés abritant des châteaux  
(La Beaugisière, Mazeau, Beaulieu) : Np



Règles d'évolution du bâti encadré  
(Ex : en cas d'annexes ou d'extension,  
préservation du caractère ancien)  
Construction d'annexes limitée à 50  
m<sup>2</sup>





# Les autres dispositions du PLU



# Les emplacements réservés

→ Reprise à 90% des emplacements réservés du PLU en vigueur (suppression d'un ER + allongement de l'ER 3)

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Surface en m <sup>2</sup>
1	Extension des équipements sportifs	4914
2	Voie de désenclavement	394
3	Voie douce	3923
4	Désenclavement zone 'Le Rulon'	73
5	Liaison RN 148 et RD 49	101758
6	Aménagement carrefour Beausoleil	4126
7	Création d'un espace de jonction des espaces publics	4562



# La préservation du paysage et du patrimoine

- ◆ Élément de paysage - arbre - à préserver au titre du L.151-19 du C.U. 8
- ★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination 2
- ..... Élément de paysage - haie - à préserver au titre du L.151-19 du C.U. 75 km
- ..... Sentier communal à conserver au titre du L.151-19 du C.U. 21 km
-  Zone humide inventoriée en 2011 98 ha
-  Espace Boisé Classé à conserver au titre du L.113-1 du C.U 301 ha
-  Élément de paysage à protéger au titre du L.151-19 du C.U 2 ha

*Pour les éléments de paysage (arbre, haies, bosquets): Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières. En cas de destruction, une mesure compensatoire sera imposée.*

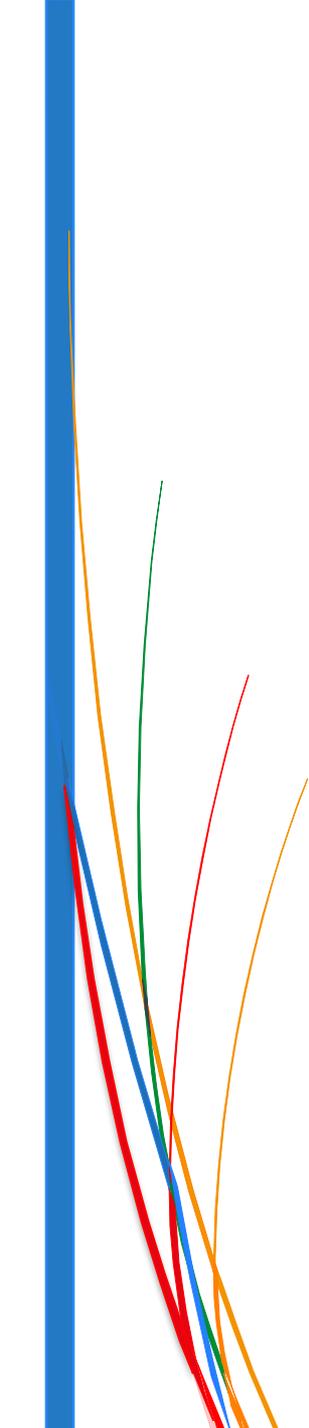


## *Comment s'informer ?*

- Consulter les panneaux d'exposition en mairie
- Consulter le site internet de la mairie

## *Comment s'exprimer?*

- Directement en mairie sur le registre laissé à votre disposition
- Lors de l'enquête publique qui se tiendra en Septembre/Octobre 2019 (1 mois).



**Merci de votre attention!**

**Des questions ?**