COMMUNE de SAINT-MICHEL LE CLOUCQ

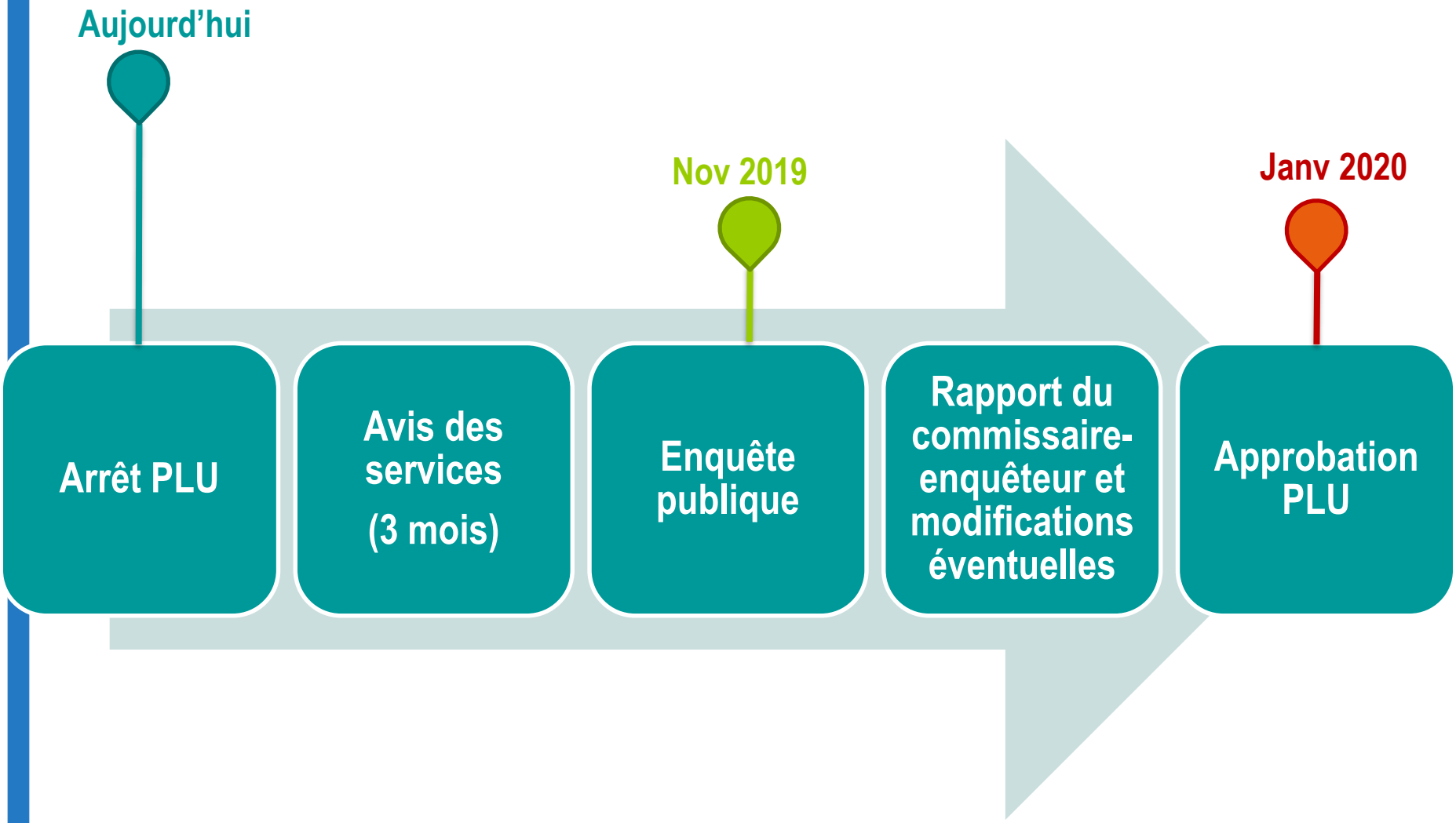
Place de la Mairie,
85200 Saint-Michel-le-Cloucq

Arrêt du PLU
en Conseil municipal

02.07.2019

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

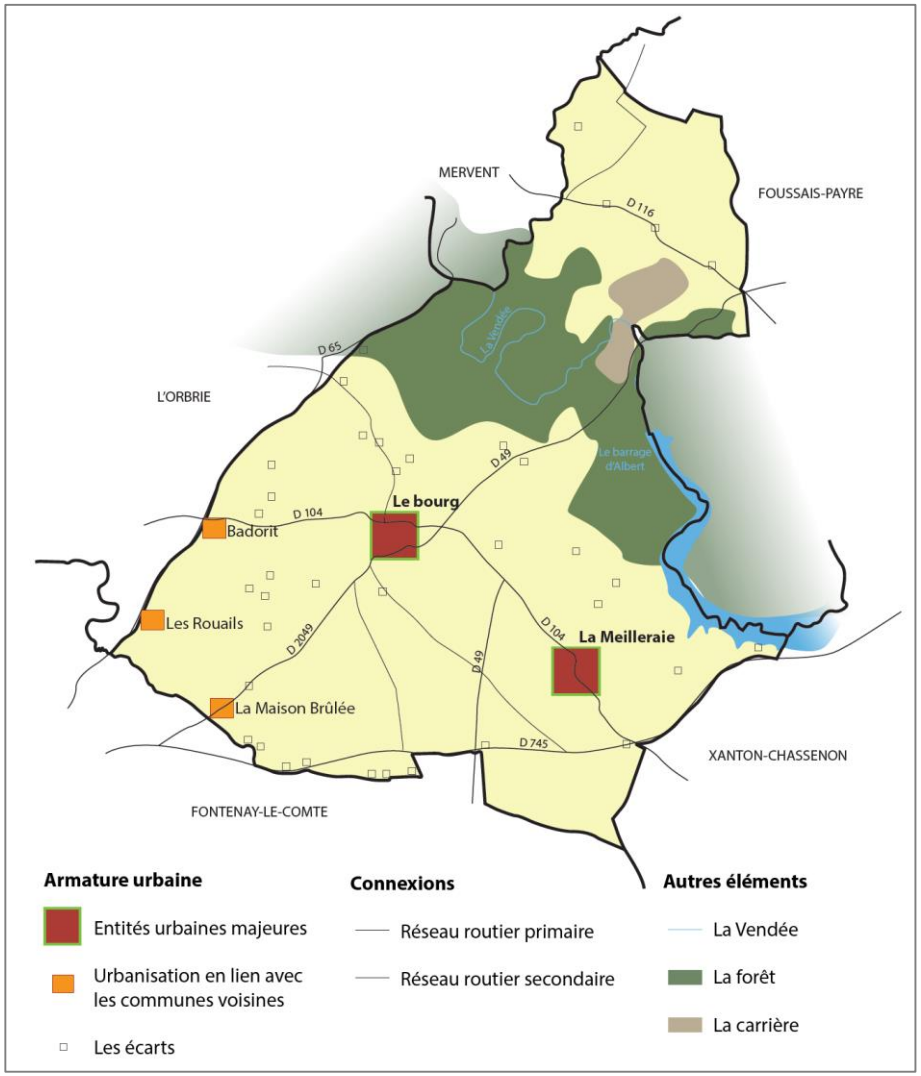
Où en sommes-nous ?



Les ambitions de la commune pour 2019-2029

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 qui comporteront **des secteurs d'extension** de l'habitat à hauteur de 4 ha max pour la production d'environ 60 logements (30% minimum dans l'enveloppe urbaine)
- ✓ **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.
- ✓ **1 site d'exploitation de carrière**
- ✓ **Des secteurs d'habitat diffus**

Les zones U

Elles sont déjà équipées et urbanisées

Les zones U

Une déclinaison en 6 secteurs reprise du PLU de 2012

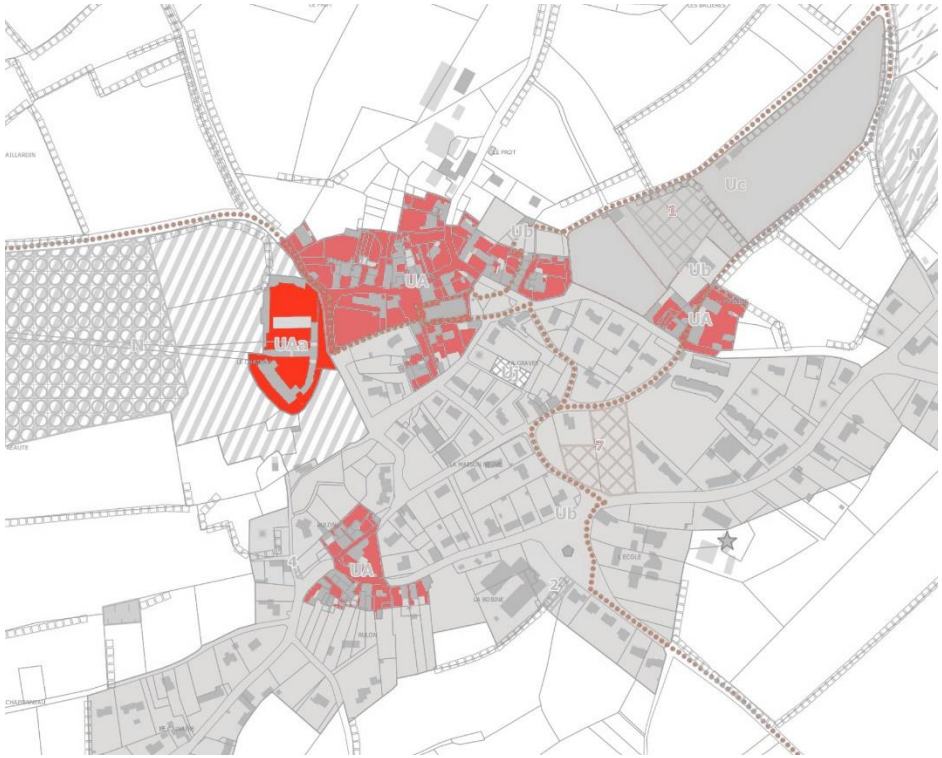
Zone urbaine :

- 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'intéret 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.
***<u>En zone Uaa</u>** : 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

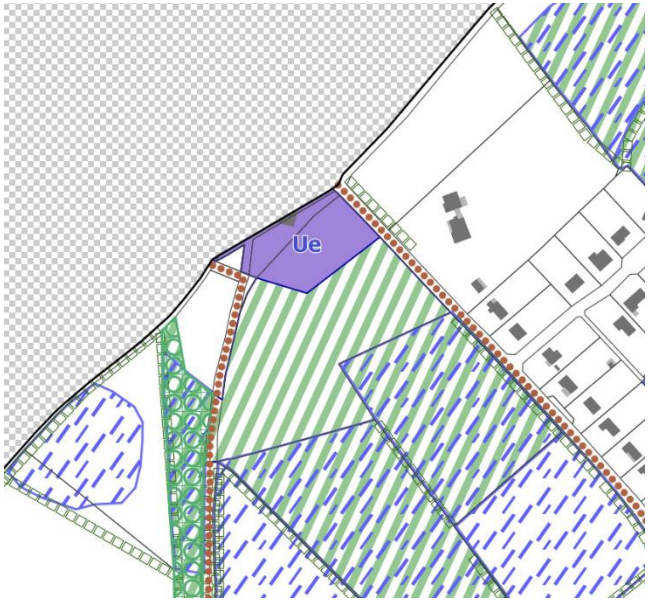
*Les équipements publics et d'intérêt collectif : **Uc***

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***

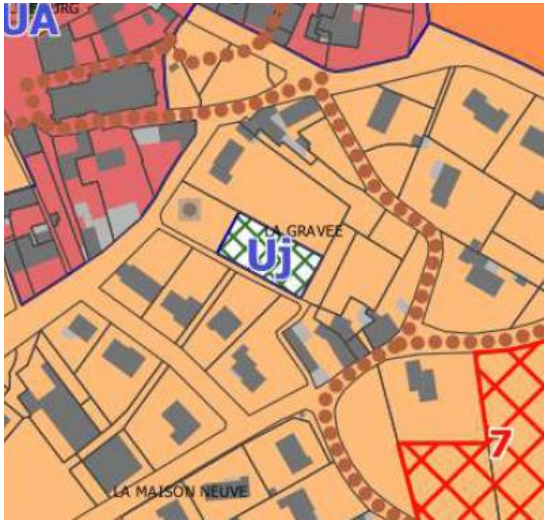
La prise en compte de l'activité d'Emmaus au sein du bourg et de la zone d'activités de L'Orbrie (à cheval sur la commune – fabrication de pain)

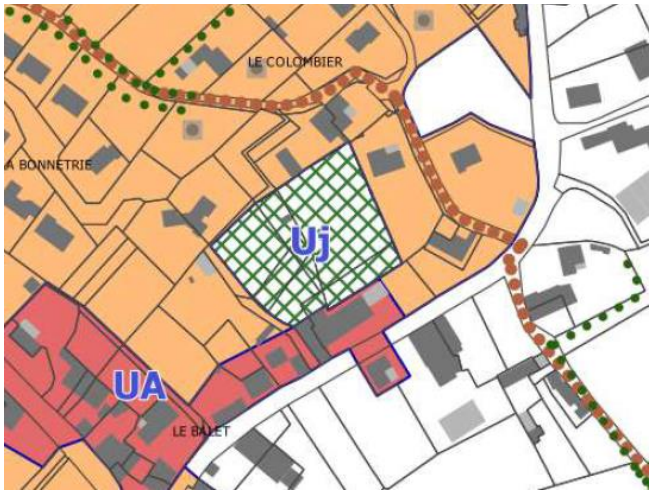


Les zones U

*Les secteurs de jardins : **Uj***

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

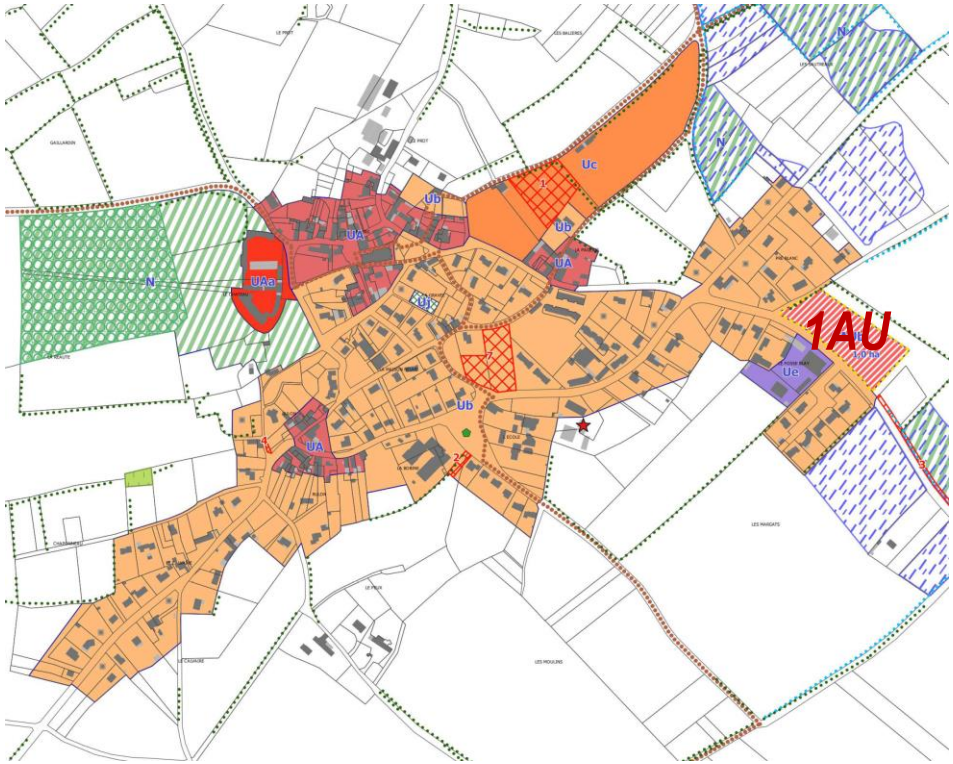


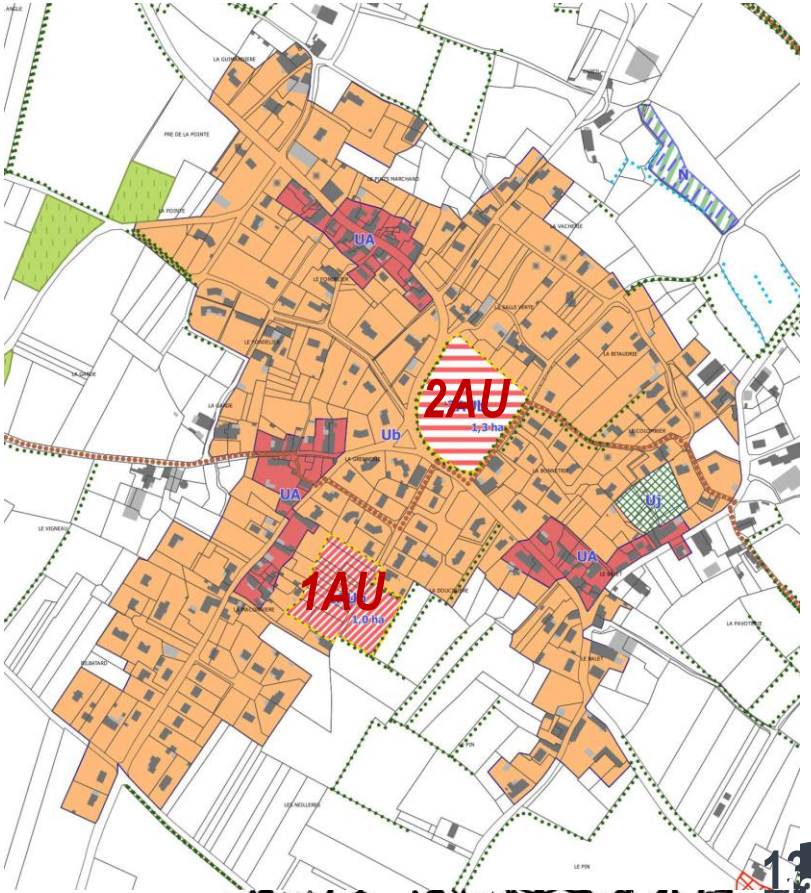


Les zones AU

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

3 secteurs AU (3,2 ha / 48 logts)



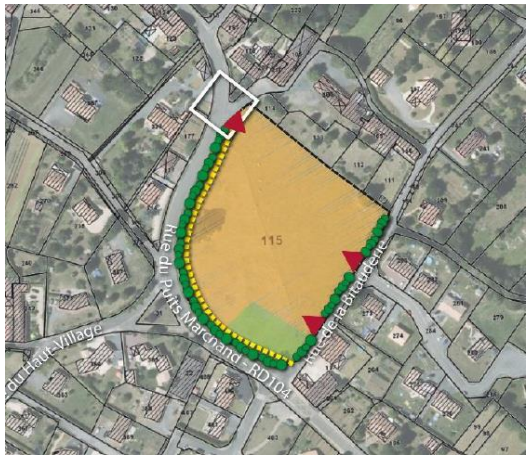


3 secteurs AU avec OAP (48 logements)

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

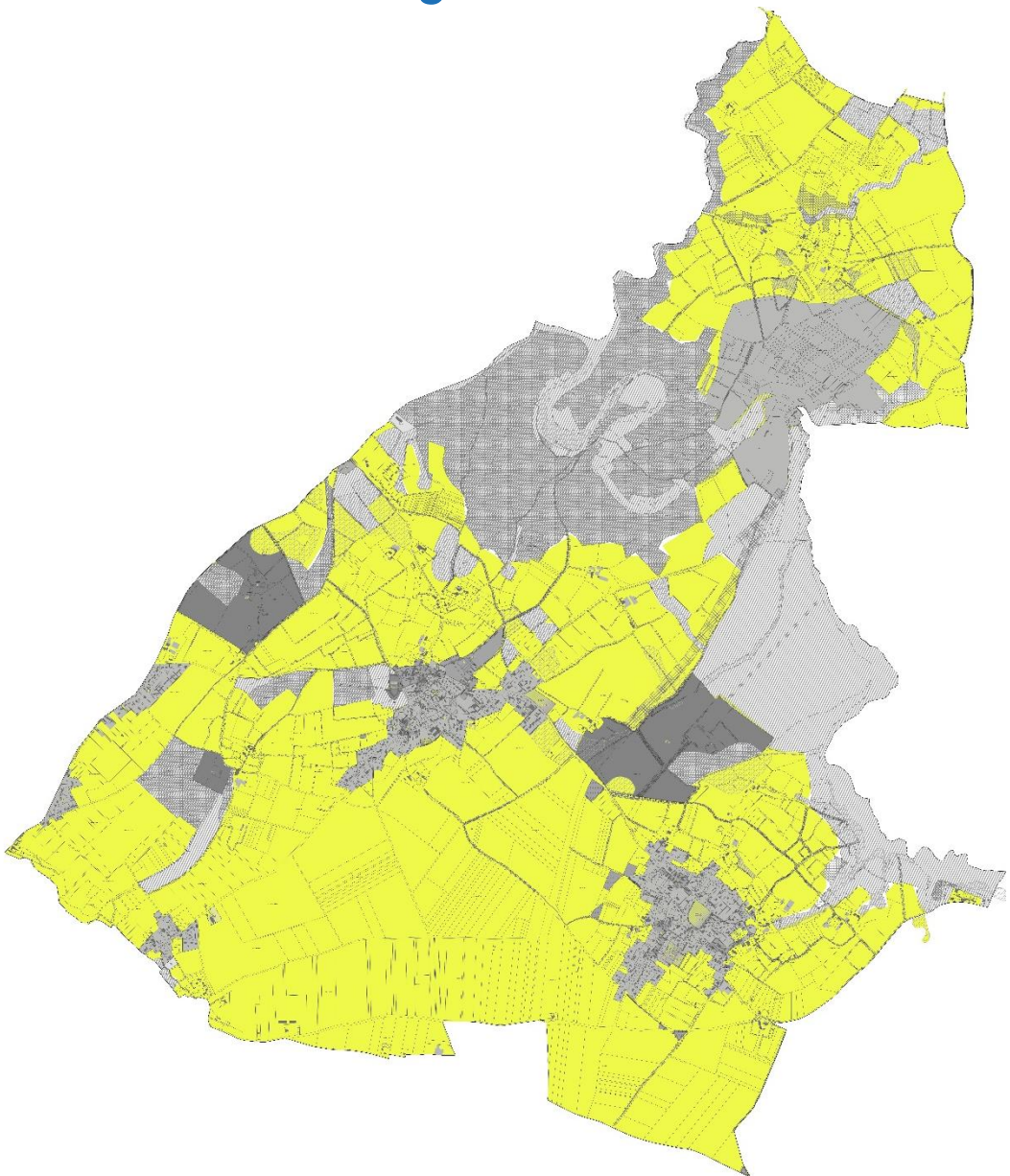


Les zones A

Elles sont réservées aux activités agricoles

Les zones A

*Les secteurs agricoles : **A***

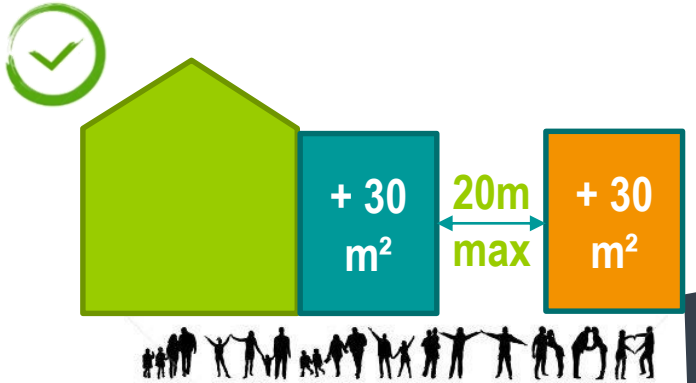


La zone A engobe les terres agricoles, les sièges d'exploitation agricoles

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 :** 30 m² max
  - **Annexe des habitations des tiers** : 30 m² max, distance 20m
  - **Piscine des habitations**



Les zones A

*1 secteur économique : **Ae***

1 secteur d'activité existante isolée sur le territoire :

- **1 garage**

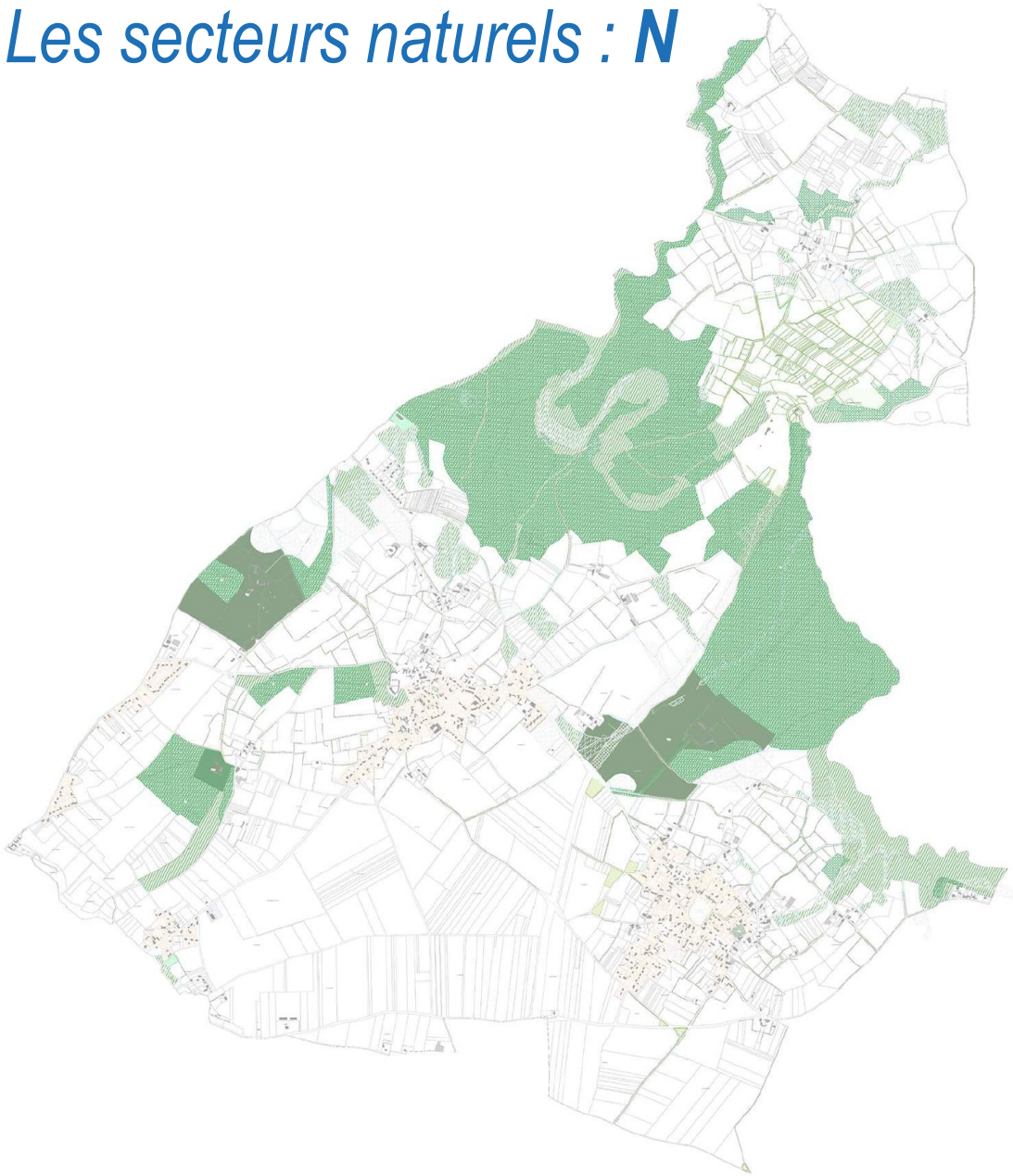
La zone Ae englobe le bâtiment d'activité et les emprise de stationnement & cheminement)
Possibilité de dvpt encadré (30% de l'existant)

Les zones N

Elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore

Les zones N

*Les secteurs naturels : **N***

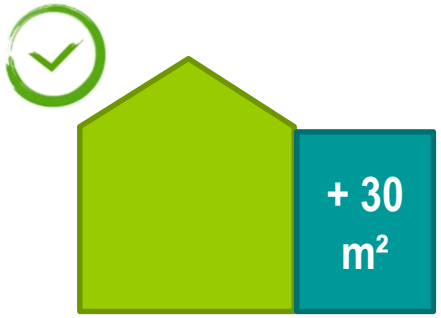


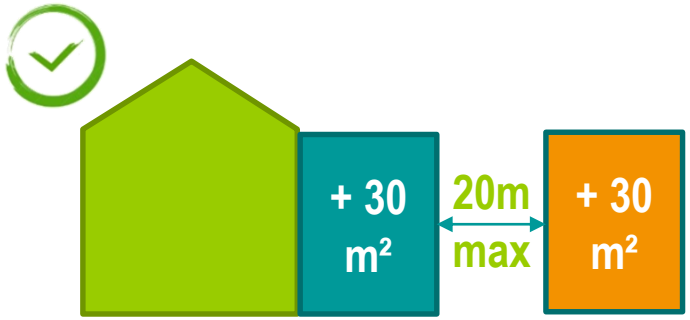
La zone N englobe tous les espaces boisés classés (Massif forestier du Mervent) et les secteurs de zones humides à enjeux « très forts » et « forts ».
La zone N autorise les constructions et installations liées à la gestion forestière.

Les zones N

*Les secteurs naturels : **N***

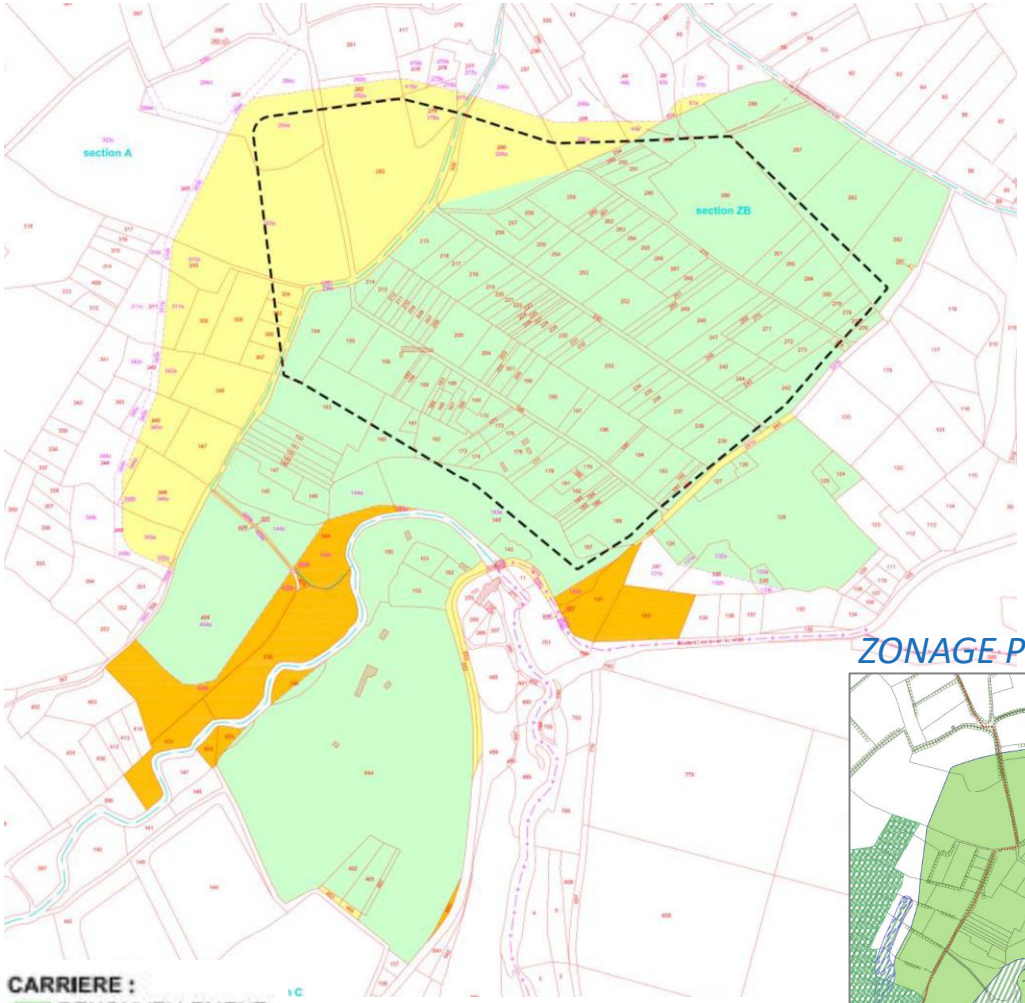
- De manière générale sont autorisés dans le secteur N :
  - **Equipements de service public**
  - **Constructions et installations liées à l'exploitation forestière**
  - **Constructions, travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels**
  - **Extension des habitations des tiers :** 30 m² max
  - **Annexe des habitations des tiers** : 30 m² max, distance 20m
  - **Piscine des habitations**





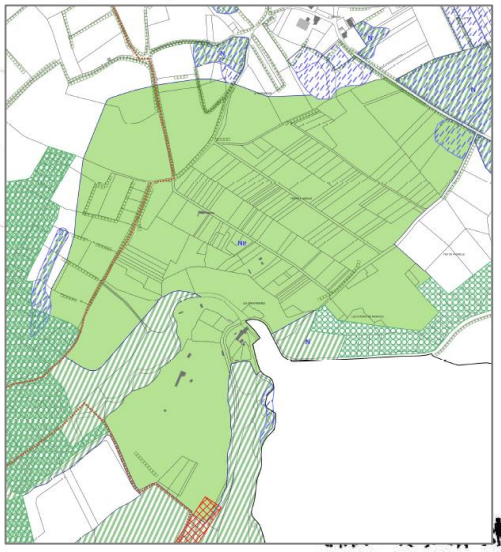
Les zones N

*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



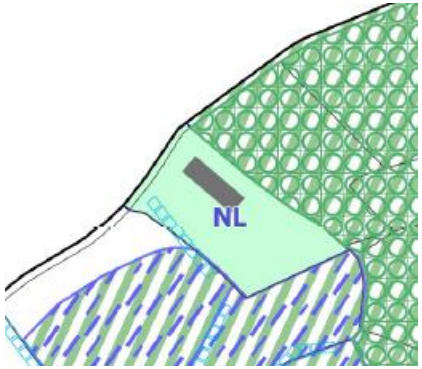
Les zones N

*Les secteurs naturels de loisirs : **NL***

Possibilité d'extension de 30% de l'existant

Zone NL correspondant à un STECAL

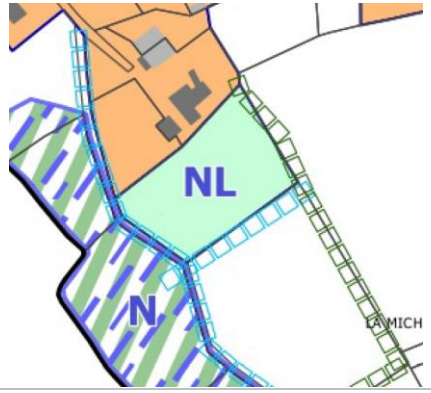
ZONAGE & PHOTO AERIENNE



1/ Caractéristiques :
Cette zone correspond à l'ancien centre de vacances de la Balingue devenu gite. 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 30 m²

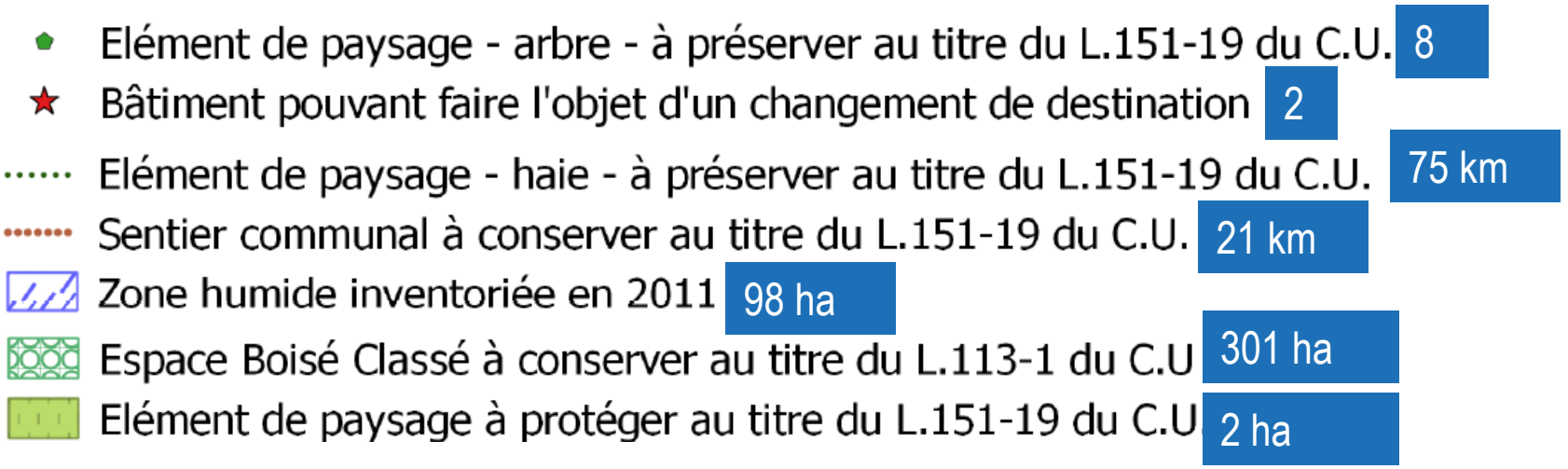
Les autres dispositions du PLU

Les emplacements réservés

→ Reprise à 90% des emplacements réservés du PLU en vigueur

N°	Désignation	Surface en m²	Bénéficiaire
1	Extension des équipements sportifs	5906	Commune
2	Voie de désenclavement	394	Département
3	Voie douce	3923	Commune
4	Désenclavement zone 'Le Rulon'	73	Commune
5	Liaison RD 148 et RD 49	101758	Département
6	Aménagement carrefour Beausoleil	4126	Département
7	Création d'un espace de jonction des espaces publics	4562	Commune

La préservation du paysage et du patrimoine



*<u>Pour les éléments de paysage (arbre, haies, bosquets)</u>: 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.*

Merci de votre attention!

Des questions ?