Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA VENDÉE

4B

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA VENDÉE

Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification Urbaine

Dossier suivi par :
Erwan AUDRAN

Tél. : 02 51 44 32 70
Fax : 02 51 05 57 63
ddtm-sua-cdpenaf@vendee.gouv.fr

réf : SUA/PU n°2019-118

La Roche-sur-Yon, le 24 SEP. 2019

REÇU LE
26 SEP. 2019
Mairie de S^T MICHEL le CLOUCQ

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

à

Monsieur le Maire
Place de la Mairie
85200 SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ

OBJET : Examen par la CDPENAF du projet de révision du PLU de Saint-Michel-le-Cloucq.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 5 septembre 2019, le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Michel-le-Cloucq.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le cadre de l'article de L.151-12 relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N, de l'article L.151-13 relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel et des articles L.142-4 et L.142-5 relatifs au principe d'extension limitée de l'urbanisation en l'absence de SCoT applicable.

Les membres de la commission ont entendu les explications relatives aux choix en matière d'urbanisation et relevé l'engagement de la collectivité à réduire de 5000 m² la zone 1AUB dans le bourg, à augmenter la densité de 13 à 15 logements/ha en zone 2AUb et à intégrer au PLU les données relatives à l'analyse du gisement foncier et aux changements de destination.

La collectivité a également apporté des explications sur l'emplacement réservé n°7 et les compensations agricoles collectives et a confirmé la prise en compte des demandes de la CDPENAF en matière de constructibilité en zone A et N.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis à l'unanimité un **avis favorable** sous réserve de :

- Fournir l'analyse détaillée des gisements fonciers, réduire les zones d'extension urbaine en fonction des besoins du projet et de la stratégie intercommunale et appliquer une densité de 15 logts/ha pour le secteur 2AUb,
- Considérer le secteur de l'atelier de fabrication de pain comme un STECAL,
- Préciser et justifier l'emplacement réservé n°7,

- Compléter le diagnostic agricole par une présentation des impacts du projet de développement sur les exploitations concernées et traiter la question des compensations agricoles individuelles,
- Respecter la doctrine CDPENAF concernant la hauteur des extensions et des annexes dans les zones A et N.

Pour le préfet et par délégation,
le Directeur Départemental des Territoires
et de la Mer

La directrice-adjointe

Isabelle VALADE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA VENDÉE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
Du 5 septembre 2019

Fiche d'analyse de la révision du PLU de Saint Michel le Cloucq

Date de saisine de la CDPENAF : 16/07/19	Date limite d'émission de l'avis CDPENAF : 16/10/19
Rappel document urbanisme en cours :	**- SCoT Sud Est Vendée en cours d'élaboration**

I) MOTIVATION DE LA SAISINE

Articles CU	Motifs
L.142-4 et 5	Extension limitée de l'urbanisation en l'absence de SCoT et mesures dérogatoires
L.151-12	Extension des habitations existantes et construction d'annexes en zone A et N.
L.151-13	Délimitation à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
L.153-16	**Élaboration d'un PLU de commune située en dehors d'un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

II) Prise en compte loi Grenelle et ALUR

Article	Observations
Art L.151-4 du CU : bilan de la consommation dans le RP (p.102)	Période 2007-2016 (au sein de l'enveloppe urbaine et en extension) : **habitat : 5,38 ha** **activité économique : 0,51 ha**
Art L.151-5 du CU : objectifs de modération dans le PADD (p.10)	Habitat : réduire la consommation foncière d'au moins 20 % Economie : pas de zone économique sur le territoire
Conclusion : Bilan de la consommation présenté, mais objectifs de modération de la consommation d'espaces incomplets, n'étant pas définis pour les besoins touristiques et les équipements publics. Baisse de la consommation d'espaces en ce qui concerne l'habitat.	

III) PRÉSENTATION DU PROJET : Volet habitat

Projection démographique	Analyse DDTM
TCAM : **+1,1 %** de 2009 à 2014 (PADD p.9, RP p.27) **TCAM projeté : +1,1 %** **Population 2015 : 1336 habitants** (INSEE)	Un TCAM de +1,1 % correspond a un apport de 150 habitants sur 10 ans. La croissance souhaitée par la commune est supérieure à l'évolution récente (2010-2016) de +0,48 % (INSEE 2016) mais est cohérente avec la stratégie prévue dans le projet PLH 2020-2026.
Conclusion : TCAM justifié et cohérent avec le projet de PLH.	

Besoins en logements		Analyse DDTM
Taille des ménages (RP p.27, p.160)	**Horizon 2028 : 2,5** (2,5 entre 2009 / 2014)	- hypothèse d'une stabilité de la taille des ménages à 2,5 personnes / logement
Nombre de logts nécessaires (PADD p.9, RP p.181)	**- 60 logements** maintien de la production constatée entre 2007 et 2016. - Hypothèse d'un **point mort égal à 0**	Le besoin est de 60 logements pour un apport de 150 personnes. Le résultat obtenu est cohérent avec la moyenne de la construction observée entre 2007 et 2016.
Conclusion : La cohérence des besoins en logements au regard du scénario démographique retenu par le territoire apparaît globalement justifiée.		

Potentiel urbanisable	Analyse DDTM
PADD p.10 RP p.107, p.163 : Potentiel de développement en **densification** de 22 **logements** (30 % du potentiel libre identifié). Objectif 48 logements en **zones AU** sur les 10 ans représentant 3,3 ha.	Le dossier analyse les capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat. La méthodologie suivie est présentée (RP p.107) mais non détaillée. **Les 22 logements représentent 30 % du potentiel libre identifié, 40 % des logements prévus à 10 ans.** Pour un besoin de 60 logements, le projet recense un potentiel de 22 logements en densification et de 2 changements de destination. Il reste donc un besoin de 36 logements en extension, alors que le projet en prévoit 48. **Les extensions urbaines peuvent donc être réduites pour une équivalence de 12 logements.**
Changement de destination (RP p.206) 2 bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination	La présentation de la démarche est succincte et mériterait d'être complétée en précisant les critères retenus.
Logements vacants (RP p.33, p174, p.179, p.219) : en 2014, 42 logements vacants représentant 7,2 % des logements.	Vacance de 6,9 % en 2015. Le règlement favorise la densification des espaces bâtis et la réhabilitation des bâtiments inoccupés.
Conclusion : L'analyse détaillée des gisements fonciers est à fournir au dossier, ainsi que l'analyse concernant les changements de destination. **Revoir à la baisse les extensions urbaines pour correspondre aux besoins du projet en prenant en compte la stratégie de la ville-centre de l'intercommunalité visant à reconquérir son centre bourg.**	

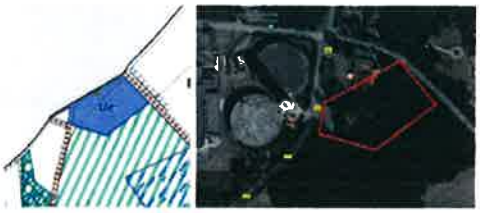
Qualité des projets et formes urbaines	
Densité moyenne (PADD p.10, RP p.174, p.179 OAP **14,5 logts/ha** retenue pour les opérations d'extensions urbaines	La densité est entendue en termes de densité brute (voiries et espaces verts compris).
Formes urbaines (RP3 p.47 PADD p .21 et OAP : Principe **affiché** d'une recherche en matière de formes urbaines innovantes dans les secteurs d'opérations d'habitat	Le principe est uniquement transposé dans les OAP de manière globale dans les préconisations générales. Il est attendu un travail d'approfondissement pour les 3 secteurs concernés.
Conclusion : La densité affichée pour les nouvelles opérations est cohérente au regard des densités existantes sur le territoire. La réflexion sur les formes urbaines doit être appliquée aux secteurs à urbaniser.	

AVIS CDPENAF SUR LE VOLET HABITAT
1- TCAM justifié et cohérent avec la projection INSEE 2014 et les documents d'urbanisme, mais à conforter avec l'actualisation les données INSEE 2016. **2 - Étude du potentiel urbanisable réalisée, mais l'analyse détaillée des gisements fonciers est à fournir au dossier.** **- Redéfinir les extensions urbaines en fonction des besoins du projet.** **3- Réflexion sur les formes urbaines à appliquer aux secteurs à urbaniser**

IV) CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE A OU N

Les STECAL : Rapport de présentation page 196

Il est souligné l'absence de STECAL « habitat »
6 STECAL sont proposés dans le projet de PLU. En dehors de l'extension de la carrière qui est justifiée, les autres secteurs actent simplement les activités en place :
- **Secteur Ae** : secteur à vocation économique (garage automobile)
- **Secteur NL** : secteur à vocation touristique (ancien centre de vacances transformé en gîtes)
- **Secteur Ne** : secteur à vocation économique (carrière)
- **Secteur Np** : 3 secteurs à caractère patrimonial (châteaux de La Beaugisière, du Mazeau et de Beaulieu)



La zone Ue proche de La Balingue concerne l'atelier de fabrication de pain d'une boulangerie située à proximité, mais sur la commune de L'Orbrie.
Ce secteur est un STECAL, qui pourrait être renommée **Nc** dans la continuité du zonage de la boulangerie située sur L'Orbrie.

Observations :

Le paragraphe concernant les STECAL pourrait être complété en indiquant la superficie des STECAL et en fournissant une carte de synthèse permettant de les localiser.

Conclusion : Globalement, les justifications concernant la délimitation à titre exceptionnel des STECAL du PLU sont apportées. L'atelier de fabrication de pain devra être étudié au titre d'un STECAL dans le projet de PLU.

EXTENSIONS		
Zone	Règlement p.34 (A) et p.40 (N)	**Observations CDPENAF**
A et N	L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante dans la limite de 30 M2 La hauteur des extensions n'est pas réglementée en zone A. En zone N, la hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction existante.	**Respect partiel de la doctrine CDPENAF** **La hauteur doit être réglementée en zone A**
ANNEXES		
Zone	Règlement p.34 (A) et p.153 et 40 (N)	**Observations CDPENAF**
A et N	Les annexes sont autorisées sous réserve • d'être limitées à 30 m² maximum de surface de plancher (somme totale des annexes à compter de la date d'approbation du PLU) • d'être distantes de 20 m maximum de la construction principale La hauteur des annexes n'est pas réglementée en zone A. En zone N, la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.	**Respect partiel de la doctrine CDPENAF** **La doctrine CDPENAF en matière de hauteur n'est pas respectée.**

Conclusion : La hauteur des extensions et des annexes dans les zones A et N doit être réglementée. La CDPENAF préconise une hauteur maximale de 4,5 m à l'égout pour les annexes.

V) ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET TOURISTIQUES

Types	**PROJET**
ÉCONOMIQUES (RP p.39)	L'activité économique se présente comme un petit tissu de services de proximité. Le zonage se limite à l'existant sans extension.
TOURISME (RP p.42) **et EQUIPEMENTS** (RP p.117)	**Tourisme :** - maintien de l'offre : 1 camping (6 emplacements), 7 gîtes ruraux et 2 structures de chambres d'hôtes **Equipements publics :** - maintien de l'offre : mairie, salle polyvalente, bibliothèque, MAPHAV, centre Emmaüs. Il faudra toutefois préciser et justifier l'emplacement réservé n°7 pour la création d'un espace de jonction des espaces publics.
Conclusion : Le projet ne fait pas état de la consommation foncière en ce qui concerne l'économie, le tourisme et les équipements au regard des 10 dernières années. **Une justification de l'emplacement réservé n°7 est attendue.**	

VI) ANALYSE IMPACT SUR LES ESPACES AGRICOLES

PROJET (RP p.49)	
Contexte	Le RP indique une SAU totale du territoire de 1352 ha en 2010 (RP p.46)
Diagnostic	- 15 exploitations agricoles dont le siège est situé sur le territoire communal

	Diagnostic permettant de localiser les bâtiments agricoles et les périmètres sanitaires, et de connaître les perspectives d'évolution à court et moyen terme des exploitations. **Cependant, des éléments de détails sur l'impact du projet de développement communal sur les d'exploitants concernés (part de SAU touchée, conséquence sur le fonctionnement des exploitations...) auraient été appréciés.**
Compensations	Question des compensations individuelles agricoles non évoquée dans le dossier.
AOC/AOP	Non évoquées dans le dossier.
Conclusion : Le diagnostic agricole doit être complété par une présentation des impacts du projet de développement sur les exploitations concernées et la question des compensations agricoles individuelles doit être traitée.	

VII) ANALYSE IMPACT SUR LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Types de protection	Observation CDPENAF :
HAIES, BOISEMENTS ET EBC (PADD p.11, RP p.43, p.144, p.205)	
- la forêt privée couvre 335 ha, 70 % de ces forêts sont dotées d'un document de gestion durable. Zonage N et protection EBC. - protection au titre du paysage d'arbres, de bosquets et de haies inventoriés (L.151-19)	Principes de préservation et de mise en valeur des haies, boisements et EBC afirmés dans le PLU. Une seule évolution des EBC avec un déclassement sur le secteur de La Balingue.
TVB (PADD p.14,)	
Prise en compte des réservoirs à l'échelle régionale, des ZNIEFF, et des sites Natura 2000 pour la trame verte, notamment dans le massif forestier et le bocage dense. La trame bleue est constituée du réseau hydrographique et des zones humides. - protection au titre des continuités écologiques de haies inventoriés (L.151-23) Prise en compte du SRCE et de la TVB réalisée à l'échelle du territoire	Les projets d'aménagement prévus contribueront à la biodiversité à travers des mesures d'intégration paysagère.
ZONES HUMIDES (RP p.193)	
98,39 ha de ZH identifiées, reportées sur le plan graphique par un tramage. ZH d'intérêt faible à moyen en zonage A ZH d'intérêt fort à très fort en zonage N - protection au titre des continuités écologiques des ZH inventoriées (L.151-23) Inventaire des zones humides effectué en lien avec le SAGE Vendée.	Les zones humides ont été prises en compte dans l'ensemble du dossier.

CONCLUSION :

L'avis proposé à la CDPENAF est défavorable, le projet devra :

- **Fournir l'analyse détaillée des gisements fonciers, et réduire les zones d'extension urbaine en fonction des besoins du projet et de la stratégie intercommunale**
- **Considérer le secteur de l'atelier de fabrication de pain comme un STECAL**
- **Préciser et justifier l'emplacement réservé n°7**
- **Compléter le diagnostic agricole par une présentation des impacts du projet de développement sur les exploitations concernées et traiter la question des compensations agricoles individuelles.**
- **Respecter la doctrine CDPENAF concernant la hauteur des extensions et des annexes dans les zones A et N.**

Pour le directeur départemental des territoires et de la mer,

La directrice adjointe,

Isabelle VALADE