



Monsieur le Maire  
Mairie de Saint Michel-Le-Cloucq  
Place de la Mairie  
85200 Saint-Michel-le-Cloucq

Mairie de S<sup>t</sup> MICHEL le CLOUCCQ

La Roche-sur-Yon, le 07 Octobre 2019

N/réf. : JL/EG/MAB

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Michel-le-Cloucq - Consultation des Personnes Publiques Associées

**Dossier suivi par  
Elsie GUIGNARD**  
Chargée de mission  
Aménagement - Urbanisme  
02 51 36 83 15  
06 26 64 30 73  
elsie.guignard@pl.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L123.9 du Code de l'Urbanisme, **vous nous avez transmis le 18 Juillet 2019, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération en date du 2 Juillet 2019.** Nous vous communiquons donc nos observations et compléments à intégrer dans votre document d'urbanisme ainsi que notre avis.

De manière générale votre projet communal répond aux enjeux du territoire et ne compromet pas les grands principes de gestion économe de l'espace, néanmoins des justifications complémentaires et des ajustements peuvent être apportés, afin d'assurer une meilleure compréhension ainsi qu'une cohérence globale au document.

**Chambre d'agriculture  
Pays de la Loire**  
Site de La Roche-sur-Yon  
21 boulevard Réaumur  
85013 LA ROCHE-SUR-YON Cedex  
Tél. +33 (0)2 51 36 84 44  
[www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr](http://www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr)  
[www.pays-de-la-loire.servlces-proagri.fr](http://www.pays-de-la-loire.servlces-proagri.fr)  
[www.la-terre-mon-avenir.fr](http://www.la-terre-mon-avenir.fr)

## 1) Prévisions démographiques et habitat

- Le taux de croissance annuel moyen choisi par la commune est de +1,1% jusqu'en 2029. Cette prévision démographique est semblable à la croissance observée sur la période précédente et compatible avec le PLH 2011-2016 de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée.
- Le projet arrêté prévoit la production de 70 logements alors que le PADD présente un besoin réel de 60 logements pour absorber la croissance démographique ce qui correspond également à la moyenne de construction observée entre 2007 et 2016.  
**Le choix d'une production de logements supérieure aux besoins estimés dans le PADD n'est pas justifié, nous demandons à ce que le nombre de logements à produire soit ajusté et directement corrélé aux besoins démographiques.**
- La production de logements est répartie de la manière suivante :
  - 38 logements seront produits au sein de l'enveloppe urbaine soit 43% : dont 22 logements en densification, et 16 logements en zone 2Aub au sein de l'enveloppe urbaine
  - 32 logements seront produits en extension urbaine soit 57%.

**Le taux de renouvellement urbain prévu résulte d'une analyse de la dureté foncière approfondie (dont la grille d'analyse complète mériterait d'être intégrée au document), il est satisfaisant et compatible avec les objectifs de densification et de gestion économe de l'espace.**

**En revanche, ce chiffre est à relativiser au regard de la zone 2AUB qui, bien qu'au sein de l'enveloppe urbaine, est actuellement un espace agricole. C'est pourquoi nous ne pouvons pleinement considérer cette zone comme non consommatrice et que nous demandons à ce que les préjudices et les compensations agricoles soient présentés.**

- Les bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet de changement de destination sont au nombre de 2, le nombre initial identifié n'est pas présenté.

**Nous demandons à ce que le nombre total de bâtiments existants soit présenté et que les critères ayant amené à la sélection des 2 bâtiments soient développés.**

## **2) Consommation de l'espace (zones AU)**

- La consommation foncière prévue à horizon 10 ans (hors zone 2AUB au sein de l'enveloppe urbaine) est essentiellement à vocation d'habitat et représente 2 ha. Hors STECAL, il n'y a pas de consommation foncière à vocation économique et équipements.

**La consommation d'espace prévue à horizon 10 ans (2ha) correspond environ à un tiers de ce qui a été consommé sur la période précédente (2007-2016 : 5,38ha pour l'habitat et 0,51ha pour l'économie). Un chiffre raisonnable qui répond aux objectifs de réduction de la consommation d'espace.**

- La Zone 1AUB Bourg (la Croix Bonnelle) se rapproche d'un siège d'exploitation et pourrait compromettre son développement futur.

**Après discussion, la commune propose la diminution de cette zone (passant d'une superficie d'1 ha à 0,5 ha) ce qui permettrait une distance d'éloignement du siège d'environ 200 mètres. Cette proposition ayant été jugée satisfaisante par la profession agricole, nous demandons à ce que l'engagement de la diminution de moitié soit effectif. De plus, la réduction de cette superficie permet en parallèle d'ajuster votre production de logements aux besoins.**

- Les deux zones 1 AU sont des terres actuellement exploitées, pourtant la qualification des incidences agricoles et les pistes de compensation ne sont pas présentées.

**D'après nos échanges, le travail a pourtant été réalisé, nous demandons donc à ce que l'évaluation des impacts du projet sur les exploitations agricoles et les compensations soient intégrées au document.**

## **3) Les STECAL**

- Les STECAL sont au nombre de 6 :
  - Aucun Stecal habitat n'est prévu.
  - 3 STECAL Activité isolé :
    - Zone Ae – Garage automobile existant
    - Zone NL – Centre de vacances converti en gîtes existants
    - Zone Ne – Extension de la carrière d'Albert (société Kleber) –

**Les STECAL Activités correspondent tous à une activité existante. Excepté le STECAL carrière, leur potentielle extension est limitée et encadrée de manière mesurée (le règlement autorise des annexes et extensions dans la limite de 30% de l'existant), ils ne présentent aucun impact pour l'agriculture.**

- 3 STECAL Patrimoine :
  - Zone Np – Château de la Beaugisière
  - Zone Np – Château du Mazeau
  - Zone Np – Château de Beaulieu

**Le STECAL Np Château de la Beaugisière borde un siège d'exploitation et contraint réellement ses possibilités d'évolution. Comme discuté, nous demandons à ce que le périmètre de protection du MH soit modifié et ne s'étende pas au-delà de l'emplacement réservé n°5.**

#### **4) Activité agricole**

- Le diagnostic agricole est trop succinct et incomplet.  
**Nous demandons à ce que le diagnostic agricole soit complété, et de manière générale à ce que l'évaluation des impacts agricoles du projet de PLU soit présentée.**

#### **5) Les Zones N**

- Plusieurs parcelles en zone N sont actuellement des prairies pâturées ou cultivées. Ce sont des parcelles qui ont actuellement une vocation principalement agricole.

**Nous demandons à ce que ces parcelles soient classées en zone A (Cf. Carte ci-jointe).**

- Une zone N se situe en bordure d'un siège d'exploitation (même siège concerné par la zone 1AUb et la zone Np), parcelle zonée A précédemment.

**Nous demandons, comme évoqué, à ce que cette zone N repasse en zone A.**

#### **6) Demandes d'ajouts/de modifications du règlement écrit :**

- Demande d'ajout dans le règlement en Zone N:  
Extension et annexes des bâtiments agricoles existants  
Travaux d'affouillement et d'exhaussement liés et nécessaires à l'activité agricole
- Demande d'ajout en Zone A pour les logements de fonction agricole :  
Le terrain d'assiette du projet ne pourra excéder 800m<sup>2</sup>.
- Caractéristiques architecturales en zone A pour les constructions nouvelles à usage professionnel et agricole (p 37) :  
Il est nécessaire d'encourager à une meilleure intégration paysagère des bâtiments, mais il apparait trop contraignant de prescrire les couleurs et les matériaux pour des bâtiments à vocation agricole. Nous demandons à ce que ces précisions soient retirées et que seule l'idée générale d'une harmonie et d'une intégration paysagère soit préconisée.

**Au regard de ces éléments, nous émettons un avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos observations :**

- **Ajustement de la production de logements aux besoins démographiques ;**
- **Désenclavement du siège d'exploitation concerné par la Zone Np du château de la Beaugisière, la Zone 1AUb et une Zone N en tenant les engagements présentés précédemment ;**
- **Zoner les parcelles actuellement à vocation agricole en Zone A**
- **Intégration de l'analyse des impacts du projet sur l'activité agricole et mise à jour du diagnostic agricole ;**
- **Ajouts et modifications du règlement écrit.**

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,  
Joël LIMOUZIN.**



