

Commune de Saint Cyr En Talmondais

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 :
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Plan Local d'Urbanisme	Prescription	Arrêt du Projet	Approbation
	12.01.2015	23.10.2017	

Vu pour être annexé à la décision municipal

En date de ce jour le 23 octobre 2017

Le Maire : Nicolas PASSCHIER



Bureau d'études **PERNET**
Architecture **Urbanisme** Eco-Conception

16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél : 05 46 45 43 44 – 06 82 99 72 70
maiabepernet@wanadoo.fr
www.cabinet-pernet.fr

ATELIER DE PAYSAGE BERTRAND MASSÉ

19 rue Renaudin 17300 ROCHEFORT Tel 06 71 48 07 06 bertrandmasse@yahoo.fr

Rappel du cadre législatif :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de SAINT CYR EN TALMONDAIS

Orientation 1 :

Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg

1.1. Maintenir un dynamisme démographique par le renouvellement et l'accueil de population

Au 1er janvier 2017, la commune de Saint Cyr en Talmondais comptait 369 habitants, alors que sa population atteignait 393 habitants en 2007.

La commune souhaite retrouver un dynamisme démographique lui permettant un renouvellement de sa population.

L'accueil et le renouvellement de population a comme objectif de maintenir les commerces, services et équipements de la commune qui dispose notamment de deux restaurants et d'une boulangerie.

La commune est marquée par **une forte identité patrimoniale et paysagère liée à la présence du Château de la Court d'Aron et au Parc Floral qui ont généré un tissu économique local basé sur l'horticulture** (deux entreprises sur la commune) **et sur l'hébergement touristique** (PRL du Domaine du Lotus, camping, gîtes, chambres d'hôtes).

L'offre de logement entend également accompagner **le projet de développement d'une zone d'activités économiques dans le secteur de La Bonne Amie en entrée Est de la commune en bordure de la RD 949, axe de communication majeur** .

1.2. Conforter en priorité les parties urbanisées du bourg

Le PLU de Saint Cyr En Talmondais a comme objectif prioritaire **de densifier les parties actuellement urbanisées du bourg et de ses secteurs périphériques par le comblement des dents creuses (terrains libres insérés au tissu bâti) et des lots encore disponibles dans le lotissement privé**.

1.3. Anticiper un développement urbain du bourg à moyen ou long terme en préservant les terrains stratégiques

Le PLU entend préserver des terrains qui peuvent s'avérer stratégiques pour le développement urbain futur de la commune afin de limiter le mitage urbain et la consommation foncière des terres agricoles.

Il s'agit plus particulièrement de préserver la disponibilité d'un vaste secteur libre situé en partie Sud-Est du bourg entre les secteurs de la Ferme du Château au Nord et Marchais au Sud. Le maintien d'une inconstructibilité de ces terrains, bien inséré au tissu bâti, permet de le « réserver » pour l'avenir dans une vision de moyen et long terme.

1.4. Conforter de manière mineure les hameaux isolés principalement par le maintien des capacités de renouvellement du bâti

La commune de St Cyr en Talmondais compte peu de hameaux isolés.

Celui de **Revrocq**, situé au sud-Ouest du bourg, a de fait des capacités de confortement très limitées compte tenu de la présence d'une importante exploitation d'élevage bovin. Le périmètre sanitaire de 100 m applicable autour des bâtiments d'élevage gèle les possibilités de constructions neuves dans le hameau.

La partie Nord du village de Port La Claye compte également de faibles possibilités de confortement compte tenu de la configuration du site (terrains en pente, nombreuses protections environnementales) et de la présence de quelques bâtiments agricoles.

Les autres hameaux isolés ont soit une fonction agricole ou d'habitat sans qu'il y ait une mixité d'usage des sols.

Dans ces hameaux ou ces villages, les habitations existantes peuvent seulement faire l'objet d'opérations de réhabilitations, d'extensions et de constructions annexes selon les dispositions fixées par le règlement.

Ponctuellement, **quelques anciennes granges n'ayant plus de vocation ni d'enjeu agricole, peuvent faire l'objet de changements de destination afin d'être réhabilitées en habitation**. Ces prescriptions permettent notamment de préserver un patrimoine rural de qualité. Elles sont spécifiquement repérées par le PLU.

1.5. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'affichent à travers deux orientations principales :

- **la densification des parties agglomérées du bourg et de ses extensions existantes à travers un objectif chiffré d'une densité avoisinant les 15 logements par hectare conformément aux dispositions du SCOT du Sud-Ouest Vendéen. L'objet de modération foncière est estimé à une réduction de consommation foncière d'environ 38 %.**

- **le recentrage de l'urbanisation à travers le comblement prioritaire des dents creuses et la réduction d'anciennes zones constructibles du Plan d'Occupation des sols situées aux franges des espaces actuellement urbanisés.** La réduction de ces espaces permet une réelle économie de terrains agricoles et naturels **à hauteur d'environ 5 ha.** Il s'agit principalement de terrains ayant un caractère humide ou favorisant un étirement linéaire et consommateur d'espace au-delà des limites constituées de la partie agglomérée.

Orientation 2 :

Permettre la réalisation des projets d'équipements et d'aménagement publics

2.1. Valoriser et sécuriser les espaces publics du bourg

Le bourg de Saint Cyr en Talmondais est valorisé en partie Est par le Château de la Court d'Aron, ses dépendances (actuel restaurant et ancienne ferme) et par son ancien parc qui abrite le parc floral. Ces éléments de patrimoine confèrent à la commune **une réelle identité historique**. Cependant, cette identité est dévalorisée le trafic routier très dense que connaît la RD 949 et plus particulièrement par la largeur importante de la voie et par le traitement très routier de la Place du Général Guérin. A noter également la bonne fréquentation du restaurant situé au cœur du bourg par les routiers qui stationnent sur la place.

Une valorisation paysagère de ces espaces publics permettrait de limiter les vitesses de circulation, de mieux gérer le stationnement des poids lourds sur la place Guérin et d'embellir la traversée agglomérée dans la continuité de l'entrée Est. Un retraitement de ces espaces serait également propice à recréer des lieux de convivialité (terrasse de restaurant, espace vert de détente) au cœur du bourg.

2.2. Réhabiliter la mairie et la salle polyvalente

La mairie vient d'engager des travaux de réhabilitation et de restructuration de la mairie et de la salle polyvalente en vue de les mettre aux normes et d'accueillir le public dans de meilleures conditions.

2.3. Les orientations portant sur le développement des communications numériques

Le passage de la fibre optique sous la RD 949 est prévue en 2017 / 2018. Deux points de raccordement seront prévus au niveau de la zone d'activités économique de la Bonne Amie et de la Mairie.
Les aménagements récents et futurs intègrent le passage de fourreaux de fibres optiques.

Orientation 3 :

Les orientations portant sur les réseaux d'énergie

3.1. Les projets portants sur l'énergie éolienne

Saint Cyr en Talmondais fait l'objet d'un projet d'implantation d'un petit parc éolien de 5 petites éoliennes (90 m de haut) situé dans le secteur agricole de La Chouèpière en partie Nord de la commune dans un périmètre non bâti et respectant les règles de distances minimales depuis les plus proches habitations.

Une étude de ZDE (Zone de Développement de l'Eolien terrestre) a été réalisée sur les communes de Saint Cyr en Talmondais, Saint Avaugourd des Landes et Saint Vincent sur Graon.

3.2. Les autres réseaux d'énergie

L'ensemble des espaces bâtis est raccordé aux réseaux publics d'alimentation électrique.

La commune souhaite favoriser tout projet mettant en œuvre des réseaux d'alimentation en énergie renouvelable, notamment pour l'alimentation de ses équipements publics et collectifs.

Orientation 4 :

Poursuivre la politique en matière de transports et de déplacements

4.1. Poursuivre la politique en matière de transports publics

La commune est desservie par le réseau de transport du Conseil Régional qui assure notamment le transport scolaire.

4.2. Favoriser les déplacements doux et maintenir les itinéraires de randonnée

La commune souhaite favoriser les déplacements doux dans ses espaces bâtis notamment à travers les liaisons entre les équipements publics et les différents quartiers.

La commune accueille **un linéaire important de circuits de Grande Randonnée** (GR Pays de Moutiers les Maufaits) qui couvre la plupart des secteurs de plaine et dans une moindre mesure le bocage. Les champs cultivés de la plaine présentent un intérêt certain pour les itinéraires de promenades et de déplacement.

Des circuits **de randonnées cyclables** sont également proposés par la Communauté de Communes du Pays Moutierrois.

4.3. Anticiper l'hypothèse de l'aménagement d'une voie de contournement du bourg (RD 949)

Un projet de contournement Nord du bourg de Saint Cyr avait été étudié puis abandonné suite à la tempête Xynthia pour des raisons budgétaires. Ce projet n'est pas abandonné mais n'est pas inscrit dans le SCOT.
Le PLU ne contient pas de dispositions s'opposant à la réalisation d'un tel projet. Aucune zone constructible n'est définie au-delà des parties actuellement agglomérées.

Orientation 5 :

Maintenir et développer le tissu économique local

5.1. Préserver l'activité agricole et horticole spécifique à la commune

La commune compte une activité agricole bien représentée avec la présence de cinq sièges d'exploitation agricole ainsi que deux ensembles de bâtiments situés au Port La Claye dont les sièges d'exploitation sont implantés sur la commune de Curzon.

Sur les 5 exploitations, 4 pratiquent l'élevage : 3 en élevage bovin et 1 en élevage de moutons (Beauvoir). Ces exploitations pratiquent toutes des cultures céréalières et comptent des surfaces de prairie.

A noter la présence d'une importante exploitation d'élevage de taurillons à Revrocq (environ 100 taurillons).

Les trois exploitations pratiquant l'élevage bovin (Revrocq, Le Rouilloux et Marchiais) se situent en périphérie d'espaces bâtis. Cependant les bâtiments récents ont été construits en dehors des espaces bâtis résidentiels et peuvent ainsi se développer.

Les cinq exploitations sont pérennes et font l'objet d'une protection par le PLU par un classement en zone agricole.

Le PLU entend également préserver les terres agricoles de la commune et favoriser le cas échéant des installations nouvelles dans des secteurs qui ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement et aux secteurs résidentiels.

La commune a **une tradition de cultures horticoles** historiquement liée à la création du Parc Floral en 1976 qui a ensuite engendré la création de deux activités horticoles en face du château (Les jardins de Phocas) et dans le secteur de la Bonne Amie en entrée Est de la commune.

Le PLU entend préserver ces activités par des classements spécifiques propres aux types d'activités de ces deux sites.

Un aménagement foncier réalisé conjointement avec la commune de Curzon est prévu à court terme. Ce réaménagement a uniquement comme vocation de regrouper ou rapprocher des parcelles sans apporter aucune suppression de haies ou de chemins existants.

5.2. Maintenir le tissu artisanal, commercial et de service dans les espaces bâtis sous réserve de compatibilité avec la proximité d'habitations

Les espaces bâtis de la commune intègre quelques commerces, services et activités artisanales.

La commune souhaite maintenir les activités artisanales déjà insérées dans les espaces bâtis uniquement si elles restent compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.

5.3. Favoriser le maintien du Parc Floral

Le Parc floral créé en 1976 s'est développé dans l'ancien parc du Château de la Court d'Aron et compte une collection de vivaces et d'annuels venus des cinq continents (bambous, bananiers, palmiers de Chine, Lotus d'Asie...). Il est aujourd'hui en perte de vitesse et constitue une activité fragile. Il reste cependant une activité emblématique du territoire communal que la commune entend maintenir notamment par sa prise en compte spécifique par le PLU. Le règlement de la zone qui lui est dévolue permet seulement le maintien et le confortement de cette activité.

5.4. Permettre le maintien des structures d'accueil et d'hébergement touristique ; PRL, camping municipal, gîtes et chambre d'hôtes, projet de ferme équestre dans le hameau de la Moricière

Le PRL du Lotus :

Le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) du Domaine des Lotus s'est implanté (en 1995) dans la partie Nord-Est du parc du Château bénéficiant d'un cadre paysager de qualité et de deux étangs. Il abrite 151 parcelles privées dont une quarantaine est habitée à l'année. Cet équipement, entièrement privé et géré par un syndicat de co-propriété, apporte une offre d'hébergement touristique (chalets en location) et un afflux de population saisonnière important qui participent au maintien des commerces et établissements touristiques de la commune (restaurants, parc floral...).

Le PLU entend maintenir cette activité par une classification spécifique.

Le maintien du camping municipal par l'aménagement d'une aire d'accueil de campings car :

La commune entend maintenir et préserver son camping municipal (situé en partie Nord-Ouest du bourg) d'une capacité actuelle de 16 emplacements.

Cet équipement pourra être renforcé ou secondé par l'aménagement d'une **aire d'accueil de camping-car** (emplacement à définir). Cet équipement permettra de répondre à une demande locale et de capter une nouvelle clientèle touristique propice au fonctionnement des commerces de la commune.

Le maintien des petites structures d'accueil et d'hébergement touristique : gîtes et chambres d'hôtes

La commune compte de nombreux gîtes et chambres d'hôtes parmi lesquels on compte **le Château de la Court d'Aron qui** abrite quatre chambres d'hôtes et qui propose des prestations de location pour événements (de type mariages). Deux gîtes sont en constructions. **Le PLU entend maintenir les qualités patrimoniales et paysagères du site et permettre le confortement des activités touristiques par un classement spécifique.**

Le PLU permet également l'émergence d'un projet **d'activité équestre et de gîte (non liés à une exploitation agricole) dans le hameau de la Moricière à proximité de Revrocq. Ce projet permet notamment la réhabilitation d'un bel ensemble bâti en voie de vétusté.** Un classement spécifique est institué autour du site.

5.5. Aménager une zone d'activités communautaire au lieu-dit La Bonne Amie

Un des projets majeurs mise en œuvre par le PLU réside **dans l'aménagement d'une zone d'activités économiques à destination d'activités artisanales, industrielles et commerciales dans le secteur de la Bonne Amie sur la friche horticole située en bordure de la RD 949.**

Le PLU identifie une zone spécifique de 5,9 ha sur l'ancienne friche horticole située en bordure de la RD 949 et en continuité de l'activité horticole de la Bonne Amie.

Le site est partiellement bâti. Il est composé d'anciennes serres et d'un ancien bâtiment d'activité.

Ce projet est porté par la Communauté de Communes du Pays Moutierrois et comprendra la démolition du site, la dépollution des anciennes serres et l'aménagement de voiries et d'espaces verts internes.

La commune a déjà des demandes d'implantations d'entreprises.

Orientation 6 :

Préserver le cadre de vie, le patrimoine bâti, naturel et paysager

6.1. Préserver le patrimoine bâti de la commune

La commune souhaite assurer la préservation de son patrimoine bâti et historique.

Le PLU entend **identifier et préserver les éléments bâtis présentant un intérêt architectural et patrimonial significatif et notamment :**

- Le Château de la court d'Aron
- Le domaine du Petit Logis
- Le domaine du Logis
- Le domaine de Marchiais
- Le domaine du Logis d'Archiais
- La Ferme du château
- Une grange à Marchais
- Une maison avec ouvertures gothiques de Revrocq.

Outre ce patrimoine remarquable, la commune souhaite instituer des règles générales de protection et de gestion de son bâti ancien, de la typologie traditionnelle du bourg et des éléments de petit patrimoine.

6.2. Préserver l'ensemble des zones naturelles de fort intérêt écologique et paysager. Favoriser la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues du Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Valoriser les sites en définit d'image.

La commune souhaite garantir à travers l'élaboration de son PLU la préservation de ses espaces naturels et de ses paysages significatifs et plus particulièrement :

Les éléments constituant la trame bleue :

- **Les marais humides du Petit Lay et du ruisseau des Filets en partie Est** de la commune qui sont intégrés au **Site Natura 2000 du Marais Poitevin** au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux » (dont le périmètre est similaire). Ces marais sont identifiés en zone inondable par l'Atlas des **Zones Inondables du Lay aval (AZI) et font l'objet du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).**

- **Les vallons secondaires de la vallée du Petit Lay qui remontent** très en amont dans la plaine bocagère en partie Nord du bourg et aux abords du village de Revrocq. Ces vallons englobent de nombreuses zones humides spécifiquement identifiées.

- **Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement** qui ont fait l'objet d'un inventaire précis et qui figurent sur les plans de zonage du PLU.

Les éléments constituant la trame verte et les boisements d'intérêt paysager et historique :

- **Le parc boisé du Château de la Court d'Aron.**

- **Le bocage situé aux franges Nord et Sud du bourg où persiste un maillage bocager relativement bien préservé** qui a un rôle en termes de continuités écologiques et d'intégration paysagère des espaces bâtis. Certaines haies ou ensembles boisés situés en frange des parties agglomérées sont spécifiquement préservés par le PLU à cet effet.

Valoriser les sites en définit d'image :

La commune souhaite assurer une intégration paysagère de ses sites d'activités existants et futures notamment dans le secteur de la Bonne Amie où des efforts d'insertion paysagère sont faire afin d'intégrer bâtiments d'activités, zones de parkings et de dépôt.