

Élaboration du PLUi sur le territoire de l'ex Pays de Sainte-Hermine Réunion publique n°2

Réunion publique du 5 juin 2018 / Compte-rendu

Rédaction : Perspective. Atelier d'urbanisme

Nombre de participants : environ 50 personnes

Présentation

Le bureau d'étude rappelle le contexte d'élaboration du PLUi, notamment au regard de la création de Sud Vendée Littoral. Il est précisé que les communes sont aujourd'hui soumises à des régimes variés (Plan d'occupation des sols, Plan local d'urbanisme, Carte communale et RNU). Le cadre réglementaire de la démarche est évoqué, notamment les enjeux liés à la limitation de la consommation des espaces. La nécessité de favoriser une urbanisation concentrée au niveau des bourgs et des centres-villes plutôt que dans les hameaux est également présentée.

Une synthèse des objectifs et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est ensuite présentée. Il est précisé qu'il s'agit d'un document de travail susceptible d'évoluer, notamment pour prendre en compte les remarques des habitants. Le document complet est disponible sur le site internet de la collectivité. Un débat du PADD a eu lieu en Conseil Communautaire et des débats se tiennent actuellement dans les Conseils municipaux.

En conclusion de la présentation, le calendrier pour mise en œuvre du PLUi est présenté. Il est rappelé qu'un registre des observations est disponible dans chaque mairie, au siège de l'intercommunalité et au siège de l'ancienne intercommunalité. Il est également indiqué que d'autres réunions publiques seront organisées avant l'arrêt du projet pour présenter la traduction réglementaire du projet. Il est enfin précisé qu'une enquête publique sera organisée après l'arrêt du PLUi pour que les administrés puissent faire part de leurs requêtes personnelles.

Échanges avec le public

- 1. Une question est posée sur le risque d'achat d'un terrain actuellement constructible qui deviendrait inconstructible dans le futur document d'urbanisme. La durée de validité d'un permis de construire est également évoquée.**

Il est expliqué que certains terrains actuellement constructibles ne le seront plus dans le futur, principalement pour respecter les enjeux liés à la limitation de la consommation des espaces. Il semble



donc opportun de se rapprocher des mairies pour échanger sur la faisabilité future de son projet. Par ailleurs, si un terrain devenait inconstructible dans le projet de PLUi alors qu'il y existe un projet, il est conseillé de l'indiquer lors de l'enquête publique pour que le cas soit étudié.

Néanmoins, jusqu'à l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme en vigueur continuent de s'appliquer sur chaque commune. Si un permis de construire est délivré, ce dernier sera valable durant 3 ans (cf. article R.424-17 du Code de l'urbanisme). Il est précisé que le permis de construire peut par ailleurs être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Il ressort de la jurisprudence qu'une telle évolution défavorable peut être caractérisée notamment en cas de modification du règlement du POS ou du PLU.

Enfin, il peut être conseillé de déposer une demande de certificat d'urbanisme qui permet, s'il est valide (hormis application du sursis à statuer), de cristalliser les règles d'urbanisme applicables au jour de sa délivrance pendant 18 mois.

2. Il est évoqué le risque de l'impact sur la paysage de la suppression de la règle relative à l'obligation de maintenir 30 % d'espaces verts minimum sur le Vendéopôle.

L'objectif affiché est de permettre une densification sur le site afin de limiter les besoins en extension sur les terrains agricoles. Cela permettra également aux entreprises existantes d'envisager des extensions sans achat de nouveaux terrains. Le comité de pilotage a estimé que la règle consistant à imposer 30% d'espaces verts n'a par ailleurs pas forcément améliorer la qualité paysagère du site. En effet, les espaces laissés libres pour atteindre cet objectif ne sont pas forcément qualitatifs (simple pelouse, espaces devenus des lieux de stockages divers...).

Il est néanmoins précisé qu'un plan paysager existe sur le Vendéopôle et que celui-ci sera maintenu pour assurer la bonne intégration du développement du site dans le paysage. Les espaces non cessibles présenteront un aménagement paysager de qualité.

3. L'intérêt d'installer une galerie marchande sur le Vendéopôle est questionnée, notamment au regard des cellules commerciales vacantes existantes dans les centres.

Le comité de pilotage travaille actuellement sur la mise en place de règles visant à favoriser l'installation des commerces et services en priorité dans les bourgs. Dans ce cadre, il est envisagé que les commerces d'une surface de plancher inférieur à 300 m² ne pourront pas s'implanter dans les zones périphériques. Il s'agit notamment d'éviter le mitage de l'appareil commercial et la destructuration de l'offre existante dans les bourgs.

Néanmoins, l'avenir du développement commercial étant difficile à prédire avec certitude, les élus ne souhaitent pas bloquer toute opportunité de développement futur d'un nouveau centre commercial.



C'est pourquoi une exception a été envisagée pour permettre la création d'une galerie marchande sur le Vendéopôle dans le cadre d'un éventuel projet de grande ou moyenne surface commerciale.

4. La réduction importante des futures zones urbanisables inquiète plusieurs participants. Par ailleurs, les densités affichées posent question par rapport au cadre rural du territoire et aux possibilités d'assainissement.

Il est précisé que cette inquiétude est largement partagée par le comité de pilotage. Ces décisions ont largement été contraintes par le cadre législatif et les demandes des personnes publiques associées. Les élus sont conscients qu'il sera parfois difficile d'expliquer ces évolutions aux administrés directement concernés.

Il est indiqué que le PLUi doit définir les besoins en zone urbanisable au regard des évolutions démographiques envisagées sur chacune des communes. Il est expliqué que l'évolution législative récente ne permet plus, comme cela était fait par le passé, de sur-calibrer ces zones. Il s'agit de calibrer les zones « à urbaniser » au plus près des besoins, en privilégiant notamment la densification du tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires).

Concernant les densités, il est expliqué qu'elles ont été définies suite aux échanges avec les personnes publiques associées. Les services de l'Etat estiment d'ailleurs que les ambitions affichées sur ce point restent trop faibles. Les élus souhaitent toutefois maintenir ces objectifs, qui sont cohérents par rapport à ce qui est fait sur des territoires comparables.

Enfin, la question de l'assainissement est un point sur lequel les élus se questionnent actuellement. En effet, la compétence assainissement est aujourd'hui communale mais cela pourrait évoluer. Si des techniques existent aujourd'hui pour permettre des assainissements individuels sur des petites parcelles, il est également important de se questionner sur les risques liés à la multiplication des micros stations. Le PLUi cherchera à apporter une réponse sur ce point particulier.

5. Les possibilités pour les activités économiques, les activités touristiques et les habitations de se développer dans le milieu rural sont questionnées.

Concernant les habitations existantes, il est précisé qu'elles pourront faire l'objet d'une extension mesurée (dont les critères seront définis par le règlement écrit du PLUi) et que la création d'annexe (avec une surface cumulée maximum) sera également autorisée. Enfin le changement de destination de certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial sera également possible. Il est expliqué que ces possibilités sont conditionnées à l'absence d'atteinte à l'activité agricole.

Concernant les activités économiques et touristiques situées dans le milieu rural, il est expliqué que chaque commune en a réalisé un inventaire. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (pastillage) seront proposés pour que ces activités puissent se développer sur place. Ces éléments doivent encore faire l'objet d'un échange avec les personnes publiques associées.



- 6. Un échange sur le développement des parcs éoliens est engagé. Il est souhaité que le PLUi affiche clairement les secteurs susceptibles d'accueillir les futurs parcs éoliens. Deux secteurs sont listés : un à Saint-Etienne où un projet est en cours et un second entre Saint-Jean de Beugné et Sainte-Gemme la Plaine.**

Il est précisé que le PLUi affichera sur le plan de zonage les zones préférentielles à l'implantation des aérogénérateurs.

