

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal (PLUi)

Réunion publique du 13 mars 2024 à Moutiers-les-Mauxfaits

Présentation et échanges sur le PADD

Compte rendu

M. AIME, Maire de Moutiers-les-Mauxfaits, accueille et remercie la vingtaine de personnes présentes pour la première des trois réunions publiques de concertation sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Vendée Grand Littoral, pièce clé du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

M. CHADENEAU, vice-président en charge du PLUi, remercie Mme et MM. les Maires de Moutiers-les-Mauxfaits, d'Angles, d'Avrillé, de Saint-Vincent-sur-Graon et la vingtaine de personnes venue à cette présentation sur le PADD, pour échanger sur les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il présente les 3 autres intervenants qui animeront avec lui cette réunion : M. COUTANSAIS, vice-président en charge du Développement Economique, M. LATRACE, responsable du service Aménagement du Territoire, et Mme STEPHAN, chargée de mission PLUi.

M. CHADENEAU rappelle qu'il s'agit de la deuxième série de réunions publiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi : 4 réunions publiques se sont tenues en octobre et novembre 2022 pour la présentation et les échanges sur les enjeux du diagnostic. L'objet de cette seconde série de réunions publiques est de présenter et d'échanger sur le PADD, mis à disposition sur la page internet dédiée <https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal/> ou en mairie et au siège de Vendée Grand Littoral.

Introduction

Pourquoi un PLUi ? M. CHADENEAU rappelle les avantages d'élaborer un PLUi, en soulignant l'obligation de mettre en cohérence les documents d'urbanisme locaux avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé en 2019 et les récentes lois. Le constat est que les 20 documents d'urbanisme actuels - 19 PLU et 1 carte communale – dont le plus ancien a été élaboré en 2004, ne répondent plus aux enjeux et ambitions actuels. Le conseil communautaire a ainsi délibéré le 15 décembre 2021 pour prescrire l'élaboration d'un document unique traduisant le projet commun de ses 20 communes membres. L'élaboration d'un PLUi n'enlève pas aux maires leurs compétences de la délivrance des autorisations d'urbanisme sur leurs communes respectives.

Suite à un diagnostic et à un état initial de l'environnement réalisés en 2022, l'année 2023 a été consacrée à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces derniers mois ont été consacrés à la consultation des commissions, à l'organisation des débats en conseils municipaux, à celle du débat en conseil communautaire qui s'est tenu le 28 février. Les échanges sur le PADD vont se poursuivre avec la présentation et le recueil des observations d'une part des Personnes Publiques associées et d'autre part des citoyens. L'année 2024 sera consacrée à la traduction des orientations du PADD dans le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le calendrier prévisionnel prévoit d'achever les travaux d'élaboration, la mise en forme du dossier, les arbitrages au premier semestre 2025. Selon l'exécution de cette étape, il sera examiné la possibilité de tenir ou non l'enquête publique avant ou après les élections municipales en 2026. Dans l'hypothèse présentée, la plus longue, l'enquête publique se tiendrait après les élections, pour obtenir un document opposable avant fin 2026.

PADD ? PLUi ? Comment cela s'articule ? M. LATRACE rappelle la composition d'un dossier d'un PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en est la pièce majeure. Il présente le projet politique voulu pour le territoire et la décennie à venir. La finalité de la démarche est toutefois l'élaboration des règles définies dans l'intérêt général et utilisées pour l'instruction au quotidien des demandes d'autorisation du droit des sols. Ces règles sont inscrites dans 3 pièces opposables, qui doivent obligatoirement être cohérentes avec le PADD :

- Le règlement,
- Le zonage,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces pièces réglementaires du PLU ne sont pas seules à être opposées aux demandes d'autorisation du droit des sols (déclaration de travaux, permis de construire, permis d'aménager, etc.) : les Servitudes d'Utilité Publique et les autres éléments opposables sont annexées au PLU pour la bonne information des pétitionnaires et du public.

Le rapport de présentation du PLU permet de partager le diagnostic et l'état initial de l'environnement avec le public. Il doit également comporter les motifs des choix de la collectivité, les justifications des dispositions réglementaires et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement.

M. LATRACE rappelle les thématiques à aborder par tout PADD (cf. support). Le PADD est à l'articulation entre les constats et les enjeux issus de la phase de diagnostic et les choix réglementaires. Il est également à l'articulation des échanges entre élu de Vendée Grand Littoral, avec les Personnes Publiques Associées et avec les citoyens. Les 3 réunions publiques organisées font partie des moyens d'élaborer un projet commun partagé.

Présentation du PADD

M. LATRACE présente les 4 axes du projet de PADD débattu en conseil communautaire le 28 février 2024, suite à des débats organisés au sein de chaque conseil municipal :

- ✓ Axe 1 – Répondre à l'enjeu du changement climatique
- ✓ Axe 2 – S'inscrire dans le territoire vendéen
- ✓ Axe 3 – Diversifier une base économique de qualité
- ✓ Axe 4 – Miser résolument sur la qualité du cadre de vie

Axe 1 – Répondre à l'enjeu du changement climatique

Mme STEPHAN rappelle la publication du dernier rapport du GIEC en mars 2023. Ce rapport synthétise les connaissances scientifiques des 30 dernières années sur le changement climatique, ses causes, ses impacts et les mesures pour l'atténuer et s'y adapter. Dans son rapport le GIEC rappelle que les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dues aux activités humaines ont réchauffé le globe à un rythme sans précédent : la température moyenne du globe s'est élevée à +1,1°C dans la seule décennie 2010 par rapport à la période préindustrielle ; elle sera d'au moins de +1,5°C en 2030. Le réchauffement en Europe est deux fois plus rapide que la moyenne mondiale, avec une augmentation de +2,2°C dans la décennie 2010 ; le réchauffement y sera plus élevé d'au moins 3°C d'ici 2050. Pour comparaison, l'année 2022 a été plus chaude de 2,3°C comparé à la moyenne du 19^{ème} siècle, avec un record de jours de canicule : elle ne sera plus une année exceptionnelle mais la norme dans les décennies à venir.

Les impacts majeurs prévisibles pour la Vendée sont l'élévation du niveau de la mer avec l'augmentation de l'érosion du trait de côte et l'augmentation du nombre et de l'intensité des tempêtes ; l'augmentation de l'intensité des pluies et celle de la fréquence, de la durée des inondations, l'augmentation des blocages atmosphériques avec l'augmentation des périodes intenses de sécheresse, avec en corollaire l'accroissement du risque de feux de forêts, de la réduction des rendements agricoles et l'augmentation de la mortalité parmi les populations fragiles. Un développement durable pour tous est possible à condition de mettre en œuvre de manière intégrée des politiques d'adaptation au changement climatique, des politiques de protection de la biodiversité et des écosystèmes et des politiques rapides d'arrêt des émissions de GES.

Il revient aux collectivités d'utiliser les moyens à leur disposition pour participer à établir et accélérer la mise en œuvre des mesures d'atténuation des émissions de GES tout en engageant l'adaptation de leurs territoires aux impacts de ce changement. Parmi les outils :

- ✓ le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), stratégie et feuille de route pour la réduction des émissions de GES : Vendée Grand Littoral l'a élaboré et a débuté sa mise en œuvre ;
- ✓ le Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux enjeux de réduction des risques pour la population, de protection de la biodiversité et des ressources naturelles, de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- ✓ le Schéma des Energies Renouvelables, en cours d'élaboration sur Vendée Grand Littoral ;
- ✓ la Stratégie de Gestion Durables et intégrée du littoral, en cours de finalisation sur Vendée Grand Littoral.

L'axe 1 du PADD du PLUi est « Répondre à l'enjeu du changement climatique ». Il se décline en 5 orientations générales :

1. Fabriquer un littoral résilient
2. Affirmer la trame des espaces naturels
3. Répondre à la préoccupation de la vulnérabilité de la ressource en eau
4. S'engager dans la trajectoire vers l'arrêt de l'artificialisation des sols
5. Décliner l'ambition de neutralité carbone à l'horizon 2050

Le Littoral ? Car il s'agira certainement du secteur du territoire le plus fortement impacté par les conséquences du changement climatique. Il importe de confirmer, de renforcer l'application des dispositions de la loi Littoral de 1986 qui portait en germe les mesures d'atténuation telles que la protection des milieux naturels et la lutte contre l'étalement urbain. La loi Climat et Résilience est venue compléter l'arsenal des outils réglementaires à la disposition des collectivités pour mettre en œuvre l'adaptation au recul du trait de côte.

La trame des espaces naturels ? Enrayer l'effondrement de la biodiversité est primordial pour le maintien des écosystèmes et des services qu'ils rendent aux populations humaines. La rapidité des modifications du climat a dépassé et dépassera les capacités de plus en plus d'espèces à s'adapter. Il est donc essentiel d'augmenter la résilience de la biodiversité par la protection de la Trame Verte et Bleue.

L'Eau ? Il s'agit évidemment de la première ressource vitale. Le changement climatique augmente les risques de pénurie et de pollution, avec des risques de changements abruptes et irréversibles pour les écosystèmes aquatiques, les besoins des populations et les activités humaines. Pour s'adapter au changement climatique à l'échelle du quartier, de l'espace public et du terrain du particulier, le premier allié est l'arbre.

L'arrêt de l'artificialisation ? Parmi les mesures d'adaptation au changement climatique, l'arrêt de l'artificialisation des sols, le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à atteindre en 2050 à l'échelle de la France est celle qui préoccupe le plus les élus locaux en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Pour Vendée Grand Littoral, cela se traduit par l'orientation de ne pas consommer plus de 166ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031. Cela implique un véritable changement de paradigme, de modèle d'urbanisme. Là où dans les années 1980, le développement d'un territoire s'entendait par la transformation de terres agricoles, l'étalement urbain ; 60 ans après nous devons conjuguer développement social et économique dans les espaces déjà urbanisés, avec la préoccupation constante d'offrir un cadre de vie durable et souhaitable.

Neutralité carbone ? Les efforts de lutte contre l'augmentation des émissions de GES, à l'origine du changement climatique, doivent se poursuivre et s'accélérer. Principal consommateur d'énergie et d'émissions de GES, le transport routier représente respectivement 34% de la consommation et 25% des émissions de GES en 2020 pour Vendée Grand Littoral. Parmi les outils, les choix d'aménagement du territoire doivent viser à réduire les besoins de déplacement, à un urbanisme de proximité, à des solutions de mobilité alternative au véhicule carboné. C'est notamment ce qui sous-tend les orientations de l'axe 2 avec les choix d'aménagement du territoire, l'organisation des pôles de proximité, l'organisation des déplacements et en particulier le développement de l'offre de travail et de services sur le territoire.

Axe 2 – S'inscrire dans le territoire vendéen

M. LATRACE rappelle que le territoire s'inscrit dans un contexte spécifique : vendéen, rural, littoral et rétro littoral, sous influence des agglomérations voisines, en particulier celle de la Roche-sur-Yon et des Sables d'Olonne. Ce positionnement est à l'origine d'une forte pression en matière d'urbanisme et d'une augmentation des pressions sur les paysages et les espaces agricoles, naturels, forestiers.

Cet axe se décline en 8 orientations :

1. Préserver l'identité rurale et littorale du territoire
2. Mettre en œuvre un projet de restauration, de gestion et de mise en valeur du Grand Site du Havre du Payré
3. Recréer la porte d'entrée ferroviaire et développer le maillage intermodal
4. 5 orientations mettant en évidence l'armature territoriale en pôles de proximité et les moyens choisis pour les renforcer

Dans l'orientation F (Préserver l'identité rurale et littorale du territoire), les orientations sont présentées sous la forme d'un listing pouvant paraître surprenant mais qu'elles retranscrivent les conclusions des ateliers auxquels ont participé

les élus communaux et les partenaires ainsi que le travail de concertation avec les représentants de la profession agricole.

L'orientation G est un focus sur un site concentrant l'ensemble des enjeux paysagers, agricoles, touristiques et urbains du territoire : le site du Havre du Payré. Le Département, Vendée Grand Littoral et les 2 communes de Talmont-Saint-Hilaire et Jard-sur-Mer portent l'ambition d'obtenir la labellisation au titre des Grands Sites de France, qui concrétiserait les efforts de la collectivité à gérer durablement ce site exceptionnel.

M. LATRACE rappelle l'une des faiblesses principales du territoire : sa dépendance au transport routier qui, comme l'a rappelé Mme STEPHAN, est un secteur essentiel à transformer pour répondre à l'enjeu climatique. Vendée Grand Littoral s'est saisie très tôt du sujet en élaborant un Schéma Vélo puis un Plan de Mobilité simplifié. Le territoire, rural, restera dépendant au transport routier mais il importe d'encourager et de développer autant que possible toutes les alternatives.

L'orientation H est de recréer la porte d'entrée ferroviaire et développer le maillage intermodal. Mme STEPHAN précise que l'Autorité Organisatrice de la Mobilité est la Région. Les acteurs de la mobilité sont nombreux. Les choix et les réalisations ne dépendent pas tous de Vendée Grand Littoral mais les élus locaux peuvent peser sur les choix et anticiper à leur échelle d'action. Cinq sites sont mis en évidence : le quartier-gare de Champ-Saint-Père, les pôles d'échange de Talmont, Avrillé et Moutiers et le barreau d'échange entre les 2 pôles principaux du territoire, Talmont et Moutiers-les-Mauxfaits.

Comme l'a rappelé M. CHADENEAU, le PLUi doit s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a dessiné une armature territoriale s'appuyant sur les 3 principaux pôles urbains des Achards, de Talmont-Saint-Hilaire et de Moutiers-les-Mauxfaits. Le PADD proposé affine le dessin de cette armature territoriale en confirmant les pôles et liens de proximité :

- Talmont-Saint-Hilaire, avec Grosbreuil et Poiroux, sous influence des Sables d'Olonne, dans le même bassin versant du Gué Chatenay
- Les stations balnéaires et les bourgs de Saint-Hilaire-la-Forêt, Le Bernard, Avrillé, sous influence touristique*
- Moutiers-les-Mauxfaits et ses bourgs ruraux associés
- La Boissière-des-Landes, sous influence yonnaise mais également l'un des principaux pôles économiques du territoire
- Angles et ses bourgs associés, sous l'influence de La Tranche-sur-Mer et partageant l'identité commune des villages du Marais Poitevin

M. LATRACE ne développe pas les orientations retenues pour chaque pôle de proximité et pour leurs relations. Il invite le public à prendre connaissance du PADD, mis à disposition soit sur la page internet dédiée soit dans en mairie ou au siège. Ces orientations ont été travaillées avec les élus de chacune de communes. Toute personne peut réagir sur ces orientations en écrivant à Vendée Grand Littoral, soit par mail ([plui@vendee grandlittoral.fr](mailto:plui@vendee-grandlittoral.fr)), soit par courrier, soit par le registre de concertation mis à disposition en mairie et au siège.

Axe 3 – Diversifier une base économique de qualité

M. COUTANSAIS souligne que le PLU est souvent vécu comme une contrainte. Une contrainte pour l'intérêt général : protéger la biodiversité, les paysages, les espaces. Mais il doit avant tout être entendu comme un outil au service du développement, en particulier du développement économique.

Le PLUi doit être un outil pour préserver un modèle économique très singulier que possède Vendée Grand Littoral. Ce n'est pas un modèle d'une monoculture ou d'un seul secteur économique. Son modèle est basé sur une diversité de secteurs et d'entreprises économiques qui fait la force du territoire et qui présente un avantage pour la résilience de sa société confrontée aux défis à venir du changement climatique.

Préserver mais aussi développer. L'ambition n'est pas de faire du PLU un outil de décroissance mais bien de s'en servir pour développer l'emploi et la diversité sociale.

M. COUTANSAIS reconnaît qu'à la première lecture du projet du PADD, il a pu regretter que le développement des Zones d'Activités Economiques n'était pas suffisamment mis en avant. Cependant, en se familiarisant avec le document, tout l'intérêt de la succession des orientations se révèle. L'action communautaire ne se réduit pas au seul aménagement des ZAE. Cela n'est pas que ça. Il est important de « remonter le zoom des ZAE ».

L'axe 3 se décline en 6 orientations :

1. Conforter la place de l'agriculture
2. Soutenir l'activité sylvicole
3. Accompagner les mutations du secteur touristique
4. Affirmer l'atout de la diversité économique et encourager l'entrepreneuriat
5. Développer l'accueil des établissements économiques sur le territoire
6. Renforcer le commerce de proximité au profit des centralités

L'Agriculture. Secteur fragile comme le souligne les actualités. Cela reste le secteur économique historique et essentiel du territoire. Doublement structurant : paysager, évidence telle que cela peut parfois être oublié ; économique car l'agriculture est à l'amont de nombreuses filières économiques, de transformation, etc. La notion de préservation des espaces et des activités agricoles est importante. Secteur se singularisant par des capitaux familiaux, un profil de polyculture à conserver. Des enjeux forts de transmission et de pérennisation.

Comme l'a rappelé M. LATRACE, le PADD est avant tout une porte d'entrée vers le règlement. M. COUTANSAIS prend l'exemple de l'orientation « N4 – Promouvoir la commercialisation des produits agricoles locaux » : cela peut se traduire par la possibilité offerte de construire des locaux de vente sur les exploitations agricoles réalisant de la vente directe. Le PADD pointe également certaines activités agricoles singulières, de niche, représentatives de la diversité agricole du territoire : pépinières, cressonnières, ostréiculture, etc. Elu de Moutiers-les-Mauxfaits, M. COUTANSAIS a relayé l'attention à avoir sur la spécificité d'entreprises locales.

La sylviculture. Vendée Grand Littoral n'est pas parmi les premiers régions sylvicoles. Comme l'a rappelé Mme STEPHAN, l'arbre est un allié pour le combat à mener contre les effets du changement climatique. C'est une filière économique à ne pas négliger.

Le Tourisme. Avec sa façade maritime de 30km, Vendée Grand Littoral est très concernée par le tourisme, secteur créateur de richesse et d'emploi. Il ne peut cependant être ignoré les limites et les inconvénients de ce secteur économique : une forte consommation d'espace, une empreinte carbone lourde. Le PLU est aussi un exercice difficile de compromis, d'équilibre pour concilier les besoins d'évolution de ce secteur avec les autres enjeux du territoire. Mais même la Fédération Vendéenne (de l'Hôtellerie de Plein Air) reconnaît que « le top est atteint ». Il s'agit donc de maîtriser sans brider totalement le développement, de porter un regard attentif aux projets vertueux en matière d'impacts environnementaux, en particulier quant à l'emprise des projets, avec une grande prudence quant au quota foncier limité (cf. ZAN précédemment).

Diversité économique et entrepreneuriat. Le PLU doit être un outil de développement économique en permettant la création d'entreprises. Il doit être facilitateur ainsi que répondre aux évolutions du Travail, en permettant l'innovation. M. COUTANSAIS mentionne l'exemple de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé sur un terrain de la zone du Pâtis pour créer un « village d'artisans ». Car les efforts de densification des espaces urbanisés ne doivent pas porter uniquement sur les secteurs résidentiels mais également sur les espaces économiques. M. CHADENEAU donne le chiffre du taux d'occupation des parcelles en ZAE : 40%. Des efforts sont d'ores et déjà engagés pour mieux rationaliser l'occupation des espaces économiques. C'est aussi s'adapter et encourager à de nouvelles formes de travail.

Accueillir les établissements économiques. M. COUTANSAIS rappelle que le SCoT a défini 2 pôles économiques d'envergure départementale – la ZAE du Pâtis (Talmont-Saint-Hilaire) et la ZAE des Acacias (La Boissière-des-Landes) – et des ZAE d'envergure intercommunale (Moutiers-les-Mauxfaits et Angles). M. COUTANSAIS profite de la présence de M. MONVOISIN pour confirmer l'ouverture de la nouvelle tranche de la ZAE de La Dugeonnière, à Angles. Il souligne également la présence de plusieurs entreprises historiques dispersées sur le territoire, à accompagner pour assurer leur pérennisation.

Commerce. Sur cette orientation, M. COUTANSAIS souligne la possibilité pour la collectivité de préempter. Bien évidemment, si le projet privé est intéressant pour l'équilibre commercial des rues commerçantes, la préemption ne sera pas mise en œuvre. En revanche, la collectivité se donne la possibilité d'intervenir pour éviter les projets incompatibles avec le maintien et le développement commercial. Il souligne également la spécificité des stations balnéaires et de leur structuration commerciale que le PLU prendra en compte.

Axe 4 – Miser résolument sur la qualité du cadre de vie

Cet axe se décline en 5 orientations :

1. Faciliter l'accès aux services commerces et équipements de proximité
2. Répondre aux besoins de logement
3. Equilibrer l'offre d'habitat sur le territoire
4. Moderniser les formes urbaines sans nuire au patrimoine exceptionnel
5. Réduire l'expositions au risques et aux nuisances

Comme M. CHADENEAU l'a indiqué en introduction, le PLUi doit décliner les orientations stratégiques établies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2019. Parmi elles, le SCoT fixait une ambition démographique de viser une croissance démographique de 1,8%/an. Le PLUi reprend ainsi à son compte les objectifs du SCoT qui se traduisent par :

- o Une population intercommunale d'environ 43 000 habitants en 2032
- o Un besoin de produire encore 4470 logements sur la période 2023-2032
- o Un besoin de produire 385 logements locatifs sociaux (a minima).

M. CHADENEAU pointe successivement les points d'attention : un objectif n'est pas une certitude ; une moyenne n'est qu'une donnée statistique qui ne reflète pas les fluctuations annuelles ; la différence entre périodes du SCoT (2019-2032) et du PLUi (2024-2032) avec cependant une concordance dans l'échéance (2032) ; la production de logements n'est pas uniquement celle des résidences principales mais intègrent l'effet du marché touristique.

M. CHADENEAU passe rapidement sur l'orientation T qui entrecroise les différentes thématiques du développement durable à l'échelle des pôles de proximité, pour proposer au public de revenir sur certains chiffres clés en matière d'habitat, qui permettent de comprendre les enjeux auxquels est confronté le territoire :

- o 42% des logements sont des résidences secondaires ; ce taux peut monter au-dessus de 60% pour plusieurs communes du territoire. Concrètement, cela se traduit par des rues entières avec des maisons fermées. Ce qui interroge les élus recevant chaque jour des demandes de particuliers en recherche de logement pour se rapprocher de leur lieu d'embauche, de travail, de leur famille...
- o Seulement 20% des résidences principales sont des locations : cela est l'une des contraintes fortes pour le recrutement et l'installation de nouveaux actifs, employés sur le territoire, freinant le développement des entreprises locales.
- o Moins de 4% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux alors que plus de 60% des ménages vendéens ont des niveaux de revenus permettant d'y prétendre...
- o En 2023, pour 1 logement social, 10,7 demandes sont déposées sur Vendée Grand Littoral...
- o La comparaison des prix médian de vente des maisons existantes en 2023
- o 5% de vacance du parc de logements, démontrant statistiquement la tension du marché.

Produire des logements mais aussi produire une typologie différente. Les ateliers organisés en phases « Diagnostic » et « PADD » ont conclu à l'enjeu de produire du logement abordable, en agissant notamment sur la production de petits logements. Ce sont des tailles de logements qui répondent aux besoins de décohabitation de jeunes, aux situations de séparation ou de perte de conjoint, aux nouveaux jeunes employés, etc.

Répondre aux besoins de logements des ménages présents et nouveaux mais aussi aux besoins des populations plus spécifiques.

M. CHADENEAU passe rapidement au tableau présenté en p.37 du support. Il reconnaît qu'établir ce tableau à demander beaucoup de séances de travail et d'échanges entre élus, pour arriver à une « alchimie » dans la répartition de l'objectif de production de logements. M. CHADENEAU souligne que les chiffres ne sont pas des objectifs figés, stricts : c'est la traduction chiffrée de l'accord trouvé entre les communes pour atteindre l'objectif commun des 4470 logements sur 2023-2032. C'est aussi les efforts que les communes peuvent fournir pour accroître le parc de logements locatifs sociaux, pour répondre aux très nombreuses demandes (10,7 demandes pour 1 logement en 2023).

Pour traduire l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » mentionnée précédemment et que chaque collectivité compétente doit désormais intégrer rapidement dans son document d'urbanisme, les élus de Vendée Grand Littoral doivent encore retravailler les objectifs chiffrés de :

- o Renouvellement urbain c'est-à-dire établir les capacités de densification des espaces déjà urbanisés : M. CHADENEAU indique que le SCoT approuvé en 2019 fixait un objectif de 40% de la production de logements à produire au sein des enveloppes urbaines ; il sera certainement demandé d'être plus ambitieux, peut-être

d'aller au-delà de 50% ce qui demande aux élus d'affiner l'analyse de chacune des enveloppes urbaines, de travailler sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) des secteurs stratégiques au sein des enveloppes urbaines.

- o Densité en logements des opérations futures en densification et en extension : là aussi, les prochains travaux sur les OAP devraient permettre de préciser les objectifs atteignables et souhaitables pour chaque secteur stratégique et donc pour chaque commune.

Une attente incontournable est de moderniser les formes urbaines, pour plus de compacité, tout en préservant les qualités des quartiers anciens présentant un caractère patrimonial. Parmi les demandes très régulières déposées aux maires : la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, pour réduire la charge énergétique des foyers. Parmi les problèmes à résoudre très régulièrement par les maires : les problèmes de voisinage dus à des travaux en limite séparative. Des demandes très régulières en termes d'aménagement d'espaces publics : sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes de tous les âges, notamment les personnes les plus fragiles, enfants et personnes à mobilité réduite. L'orientation W rassemble les orientations communes pour l'aménagement des quartiers anciens et futurs.

La dernière orientation « X – réduire l'exposition aux risques et aux nuisances » reprend la préoccupation historique majeure des interventions de l'Etat et des élus d'assurer la sécurité des populations. Risque majeur : l'inondation. Le PADD repointe les secteurs les plus sensibles, déjà mis en évidence par les Plans de Prévention des Risques du territoire. Comme indiqué par Mme STEPHAN, les risques naturels vont s'accroître sous l'effet du changement climatique. Il importe donc de réduire l'urbanisation autant que possible dans les zones d'aléas connus et prévisibles.

M. CHADENEAU conclut en soulignant le nombre important de thèmes abordés par le PADD. Il est tout à la fois essentiel d'être précis par clarté vis-à-vis des citoyens mais également de se garder parfois des marges pour prendre en compte dans les années à venir de nouveaux projets. Il invite le public à prendre connaissance du PADD, accessible par la page internet dédiée au PLUi ou à venir le consulter en mairie ou au siège de Vendée Grand Littoral.

Questions- Réponses

M. CHADENEAU propose au public une prise de paroles.

1. Pouvez-vous revenir sur la chronologie d'une demande d'autorisation au droit des sols ? Qui fait quoi ?

M. CHADENEAU répond :

- a. Le pétitionnaire dépose sa demande à l'autorité en charge de la délivrance des autorisations c'est-à-dire la commune et son maire ;
- b. La demande est instruite : 19 communes ont mutualisé et confié l'instruction à Vendée Grand Littoral ; Moutiers-les-Mauxfaits assure l'instruction en commune. La demande est instruite sur la base actuellement du règlement du PLU communal jusqu'au remplacement des 19 PLU par le PLUi et son règlement unique.
- c. L'avis du service instructeur est soumis au maire
- d. Le maire accorde ou refuse l'autorisation

2. Le PLUi tiendra-t-il compte des spécificités communales ?

M. CHADENEAU indique clairement qu'un document unique ne veut pas dire uniforme sur l'ensemble du territoire : il est possible de prendre en compte les spécificités des lieux et quartiers urbains dans un PLU intercommunal. Le règlement du PLUi offrira un socle commun. Il facilitera l'instruction. Il permettra à tout porteur de projet d'accéder plus facilement à l'information sur les secteurs pouvant accueillir son projet.

3. L'approbation du PLUi change-t-elle l'identité de celui qui signe le permis ? Un maire peut-il modifier l'application du règlement du PLUi ?

M. CHADENEAU répond que le maire restera celui qui délivre, signe les permis. Seule la compétence d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme a été transférée à la communauté de communes ; celle des autorisations au droit du sol reste communale. La compétence du maire est encadrée par la loi, le code de l'urbanisme et le document d'urbanisme. Il a l'obligation de motiver chacune de ses décisions et chacune d'entre elles passe par un contrôle de légalité. Un maire « ne peut pas faire ce qu'il veut ». Le service instructeur n'a pour seul rôle que de préparer la décision.

4. Le territoire de Vendée Grand Littoral risquant de s'étendre avec l'intégration du 21ème commune, quelle implication pour le document d'urbanisme ?

M. CHADENEAU répond : « on n'est pas encore là ». La commune de La Tranche-sur-Mer a lancé une étude pour préciser toutes les implications d'un tel choix. M. CHADENEAU marque la distinction : les élus communautaires ont donné leur acceptation à l'étude ; la décision d'intégration n'est pas prise.

Mme STEPHAN note que logiquement, en l'état actuel du périmètre de Vendée Grand Littoral, le PADD est muet sur cette commune extérieure. Si l'intégration est acceptée, il faudra rendre le PADD « bavard » sur ce secteur. Le code de l'urbanisme prévoit et encadre ce cas d'un changement de périmètre d'un établissement de coopération intercommunal et de son PLUi.

5. Dans le cadre de l'orientation de diviser par 2 la consommation d'espaces naturels et agricoles, comment comptez-vous les nouveaux projets de sièges agricoles ?

M. CHADENEAU explique que, sur la période 2021-2031, l'artificialisation des sols induites par de nouveaux sièges agricoles, n'est pas comptabilisée dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La méthode de suivi de la consommation ENAF s'appuie sur les données fiscales qui ne distinguent pas les terrains agricoles cultivées et des terrains bâtis à usage agricole.

6. Prévoyez-vous d'identifier les haies à protéger dans le règlement du PLUi ?

M. STEPHAN répond : oui, il est prévu d'identifier les haies jouant un rôle écologique ou hydrologique comme éléments du paysage à protéger. Elle précise qu'une concertation citoyenne particulière à ce sujet sera réalisée en 2024 : le public sera invité à consulter en mairie ou au siège un atlas des propositions de haies à protéger pour le corriger au besoin.

7. Le règlement du PLU de Jard-sur-Mer classe les forêts en zone NDs. Il y est prévu un projet de piste cyclable. Le règlement prévoit la condition « après enquête publique ». Pouvez-vous m'expliquer ?

M. LATRACE explique que le règlement de Jard-sur-Mer a repris in-extenso les dispositions des articles du code de l'urbanisme transposant la loi Littoral de 1986 et applicables aux espaces remarquables littoraux à l'époque de la rédaction du règlement. Le règlement du PLU ne peut pas alourdir la démarche prévue par le code de l'urbanisme. Ecrite ou non dans le règlement du PLU, cette condition s'appliquerait.

8. Pour un projet situé dans un secteur soumis à une OAP fixant un programme de logements locatifs sociaux à réaliser, est-il possible que des bailleurs sociaux se positionnent sur des appartements en copropriété ?

M. LATRACE répond que l'OAP peut « fixer le curseur » selon le choix politique. Des OAP peuvent aller jusqu'à une définition en 3 dimensions (3D).

Mme STEPHAN rappelle que sont intégrés parmi les logements locatifs sociaux les logements appartenant à des propriétaires bailleurs privés ayant conventionné avec l'ANAH (avant ou sans travaux d'amélioration) pour respecter les niveaux de loyer du parc social. Le conventionnement peut concerner des appartements comme des maisons.

Sans autre prise de parole, M. CHADENEAU remercie de nouveau le public et clôt la réunion publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal (PLUi)

Réunion publique du 20 mars 2024 au Bernard

Présentation et échanges sur le PADD

Compte rendu

M. CHUSSEAU, maire du Bernard et 1^{er} vice-président de Vendée Grand Littoral, accueille la septantaine de personnes présentes pour la deuxième des trois réunions publiques de concertation. L'objet de ces réunions publiques est d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Vendée Grand Littoral, pièce clé du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration.

M. CHADENEAU, vice-président en charge du PLUi remercie le public et Mmes et MM. les Maires du Bernard, d'Angles, de Longeville-sur-Mer, de la Jonchère, venues à cette réunion d'échange sur le PADD. Il présente les 2 autres intervenants qui animeront avec lui la réunion : M. LATRACE, responsable du service Aménagement du Territoire, et Mme STEPHAN, chargée de mission PLUi.

Introduction et présentation du PADD

Cf. compte rendu de la réunion du 13 mars 2024 à Moutiers-les-Mauxfaits

Questions – Réponses

1. Le PADD présente la projection démographique (43 000 habitants d'ici 2032) mais qu'en est-il de l'enjeu de lutte contre la « désertification médicale » ?

M. CHADENEAU informe que ce sujet a été au cœur de la dernière réunion de l'assemblée départementale. Cette lutte contre la désertification médicale passe par une coordination de l'ensemble des acteurs du secteur médical et des collectivités à l'échelle départementale. Les communes peuvent avoir une action facilitatrice avec la mise à disposition de locaux réunissant les professionnels, ce qui peut parfois demander d'intervenir sur le foncier ou les règles d'urbanisme, via le PLU.

2. Je vous remercie pour cette invitation à participer à cette réunion publique. La publicité de cette réunion publique « Dessinons ensemble le territoire de demain » était attractive. Néanmoins, vous êtes resté sur un discours bien trop politique. Quelle place laissez-vous à la concertation ?

M. CHADENEAU précise que ce second cycle de réunions publiques est organisé pour discuter des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, inscrites dans le PADD. Ce cycle de réunions n'a pas pour objet de présenter ou de discuter sur le règlement, le zonage et les OAP du PLUi : les travaux sur ces pièces vont demander plusieurs mois de travail, en 2024, comme indiqué dans le calendrier prévision.

Le document du PADD est disponible à toute personne intéressée via le site internet, la mairie ou le siège. Il paraissait opportun de présenter les orientations au public au préalable de ce temps de discussion en direct. Les remarques et observations peuvent également être adressées par écrit, soit par courrier, par mail ou par l'un des registres mis à disposition en mairie ou au siège.

3. Le PLUi intègre-t-il des projets tels que écoquartiers, habitat partagé, habitat inclusif ? Ce type de projets se développe beaucoup en périphérie des grandes villes ; ils ont également leur place en territoire rural, dans les petites villes...

Mme STEPHAN répond que les projets d'habitat inclusif naissent souvent de la rencontre entre des initiatives privées et une collectivité. Si un ou des collectifs de citoyens veulent engager une telle démarche, nul doute que ces initiatives seront accompagnées par les communes.

M. LATRACE rappelle que la notion d'« écoquartier » est un label du Ministère de la Transition écologique promouvant l'exemplarité d'opérations. Il peut exister d'autres formes d'opérations vertueuses et s'inscrivant dans la trajectoire de la Transition écologique.

4. *a) Vous parlez de densification. Habitant d'un quartier résidentiel de Jard-sur-Mer, dans un environnement boisé, je ne peux que constater la disparition progressive des arbres et des parcs boisés, suite à la suppression des règles d'urbanisme qui permettaient jusqu'à peu un équilibre. Comment pensez-vous coordonner la pression de la densification urbaine et la protection des boisements ? Comment allez-vous limiter les contradictions ?*
- b) N'avez-vous pas sous-estimé l'effet démographique des « papy-boomers » dans la projection du PLUi ?*

M. CHADENEAU souligne que certaines communes possèdent des documents anciens, à l'exemple de Jard-sur-Mer (PLU élaboré en 2007, modifié ponctuellement en 2010, 2013 et 2015). Ces documents anciens ne prennent pas en compte les lois les plus récentes (Loi portant engagement pour l'environnement en 2010, loi ALUR 2014, etc.) ainsi que le SCoT adopté en 2019. Il est donc difficile pour les pétitionnaires de comprendre aujourd'hui le droit de l'urbanisme applicable, sur la base du document communal. Elaborer un PLUi permettra de clarifier le règlement d'urbanisme et, dans certains cas spécifiques, de redéfinir l'équilibre entre développement résidentiel et protection des paysages.

M. CHADENEAU rappelle le Plan du Département de la Vendée pour favoriser le maintien à domicile. Mme STEPHAN indique que la préoccupation du vieillissement des logements des seniors n'est pas oubliée. L'action des communes peut être de faciliter des projets de résidences seniors ou d'habitat partagé (ex. béguinage). Cependant, ce qui est ressorti des discussions, est la difficulté majeure de recrutement des aides à domicile ou des employés de maison de retraite, qui ne trouvent pas toujours à se loger sur le territoire. Comme beaucoup de chefs d'entreprise, les collectivités peinent à recruter du personnel d'où les orientations en matière de foncier, de production de logements locatifs sociaux inscrites au PADD. Agir sur la production et la typologie du parc de logements s'avère essentiel.

5. *Je suis un habitant de Fontaine (Le Bernard). Vous parlez de produire des logements mais vous ne dites pas où. Fontaine sera-t-il maintenu dans les secteurs constructibles comme dans le PLU en vigueur ?*

La présentation n'est pas entrée dans les projets d'aménagement et de développement de chaque commune (cf. orientations I à M du PADD), ce qui n'aurait laissé que peu de temps aux échanges. Toute personne intéressée peut consulter le PADD sur le site internet, en mairie ou au siège, et réagir.

Le PADD privilégie le renforcement urbain des bourgs, où se trouvent les services de proximité, pour réduire à la fois les charges économiques pour les ménages et les émissions de gaz à effet de serre par le transport. Fontaine ne fait pas partie des secteurs urbanisés disposant de services de proximité, que le PADD - tel que présenté - prévoit de renforcer ; il n'est pas prévu d'y étendre le secteur urbanisé. Produire du logement ne passe pas uniquement par la construction neuve réalisée sur des terres agricoles ; de nouveaux logements peuvent être créés en réemployant ou en remplacement du bâti existant, en réutilisant des espaces déjà artificialisés au sein des villages, en recherchant d'autres modèles que celui du « pavillon au milieu de sa parcelle, à l'écart du village ancien ».

L'information sur les secteurs constructibles ne sera accessible à tous qu'au moment de l'enquête publique.

6. *Quelle répartition territoriale de la production de logements prévoyez-vous ? Vos choix de répartition n'ont-ils pas tendance toujours à privilégier le littoral, où sont construits beaucoup de résidences secondaires, alors que dans le même temps vous indiquez l'orientation d'accueillir des actifs et des jeunes ? Pourquoi ne pas répartir plus de logements à produire sur les autres communes ?*

M. CHADENEAU précise que le choix de la répartition de la production de logements est présenté au chapitre V du PADD. Pour arriver à cette répartition, plusieurs réunions de travail ont été nécessaires. Elles ont impliqué les maires, pour arriver à ce consensus. Il explique qu'une stricte traduction de la répartition fixée au SCoT aurait conduit à ne donner qu'une possibilité inférieure à 10 logements dans les 6 ans à venir pour certaines petites communes. Ainsi les discussions ont permis, avec les efforts consentis en particulier par les communes littorales, à un rééquilibrage en faveur des communes plus petites. Ainsi, le PADD offre la possibilité à chacune des communes de « retrouver du souffle » et d'accueillir de nouveaux ménages, pour soutenir leurs développements respectifs. Néanmoins, les grandes communes assurent un rôle essentiel dans « l'armature territoriale » et l'offre globale de services pour le territoire : développer les petites communes ne doit pas conduire à affaiblir ces pôles de services, au préjudice de tous.

7. L'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 va conduire à raréfier le foncier et donc à hausser le prix du foncier... Comment pensez-vous lutter contre cette hausse du foncier, déjà élevé ?

M. CHADENEAU développe le propos sur la nécessité de la maîtrise foncière « nerf de la guerre ». Il est rappelé que les communes ont la compétence en matière d'action foncière (Vendée Grand Littoral ne l'a qu'en matière économique) et d'imposition locale en particulier pour fixer les taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Elles peuvent également être accompagnés par l'Etablissement Public Foncier pour débloquent des opportunités en cœur de bourg ou sur des friches. En assouplissant le règlement d'urbanisme, il est possible de multiplier les possibilités d'offres individuelles de terrain à bâtir, pouvant réintroduire de la concurrence. L'élaboration du PLUi se fait en lien direct avec les communes, pour leur offrir les moyens de leur politique foncière et de maîtrise des prix du foncier. Le contexte immobilier défavorable présente l'avantage de repositionner les collectivités comme acteurs fonciers.

8. Entre protéger la forêt et protéger les maisons, que privilégiez-vous ?

Mme STEPHAN rappelle l'existence de règles de débroussaillage à mettre en œuvre par les propriétaires d'habitation en contexte forestier ou en lisière forestière, pour prévenir les risques d'incendie. Elle distingue débroussaillage (supprimer les éléments propagateurs) et défrichage. Elle invite les propriétaires à se renseigner auprès des communes, notamment en consultant le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ou sur la page du site Service public dédiée aux obligations de débroussaillage : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33298>.

9. Quelle réflexion menez-vous sur la maîtrise foncière dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE) ?

Un inventaire des parcelles non bâties, des parcelles divisibles, des bâtiments vacants ou désaffectés est en cours. En effet, la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) vaut également pour les besoins économiques et les ZAE. La division de lots, l'assouplissement des règles d'implantation, la mutualisation d'espaces (ex. stationnement, bureaux, etc.) sont des pistes de réflexion.

Dans les mois à venir, une concertation spécifique sera menée par le Service Développement Economique de Vendée Grand Littoral avec les occupants et les propriétaires de biens en ZAE pour vérifier, corriger l'inventaire de la vacance. Les modalités de cette concertation ne sont pas encore fixées précisément.

10. a) Vous mettez l'accent sur l'importance de la maîtrise foncière. Que pensez des communes qui revendent leur foncier communal à des aménageurs ? Comment dès lors favoriser l'accès au logements des jeunes ménages ?

Une commune peut faire le choix de confier l'aménagement d'une opération résidentielle à un aménageur public ou privé. Dans ce cas, il est courant que les orientations et le programme de l'aménagement (en particulier le nombre de logements locatifs sociaux, de terrains en bail réel solidaire, de lots à l'accession avec clause de revente, de logements en dation, etc.), soient négociés et inscrits dans les conditions du contrat de vente. Ces conditions de programme peuvent être inscrites dans les OAP du PLU, opposables aux permis d'aménager.

11. b) Que pensez-vous des choix d'urbanisme conduisant à faire supporter la perte de terres pour l'urbanisation à un seul exploitant, risquant de fait de mettre en péril son entreprise et son activité ?

M. CHADENEAU rappelle que le PLUi est élaboré avec les « Personnes publiques » dont la Chambre d'Agriculture, qui sont associées à l'élaboration du PLUi et consultées sur le projet de PLUi arrêté. Un exploitant se considérant lésé peut présenter sa situation à Vendée Grand Littoral ainsi qu'à la Chambre d'Agriculture ou encore au commissaire enquêteur. M. CHADENEAU précise que les secteurs potentiels d'extension sont proposés, sur la base de plusieurs critères, par les communes, selon les efforts en densification et les objectifs de production de logements fixés après répartition communal. Il rappelle que la Loi Climat et Résilience vient limiter les capacités de consommation d'ENAF et de fait limiter les impacts sur le foncier agricole, à l'avantage de la profession agricole.

M. CHADENEAU rappelle que Vendée Grand Littoral n'a pas ni la compétence de la maîtrise foncière ni celle de l'habitat. Ce sont aux communes de fixer leur politique foncière. Il invite en particulier les communes littorales à le faire notamment pour ré-équilibrer le parc de logements entre résidences principales et résidences secondaires

12. M. BENOITEAU, adjoint à l'urbanisme de Jard-sur-Mer, rappelle l'impossibilité d'interdire la construction de logement selon le statut de résidences secondaires

L'action ne peut pas être directe. Le PLU, par les OAP des secteurs d'extension ou de renouvellement, peut diversifier les typologies de logements et les formes urbaines, limiter les lots libres sans contrainte programmatique. Le règlement du PLU peut assouplir les règles de division, favorisant ainsi des opérations de type BIMBY (« Built in my backyard »/ construire dans mon jardin), ce qui permet par exemple à des retraités de construire une habitation plus adaptée et de revendre la maison familiale à des nouveaux occupants.

En l'absence d'autres interventions, M. CHADENEAU clôt la réunion, en rappelant qu'une troisième et dernière réunion publique se tiendra le 25 mars à Talmont-Saint-Hilaire (Salle des Ribandeaux – 19h).

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal (PLUi)

Réunion publique du 25 mars 2024 à talmont-Saint-Hilaire

Présentation et échanges sur le PADD

Compte rendu

M. DE RUGY, président de Vendée Grand Littoral et maire de Talmont-Saint-Hilaire, remercie le public (environ 120 personnes) pour leur participation à cette réunion publique sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Cette élaboration comporte plusieurs étapes qu'il est important de respecter. Après une phase de diagnostics durant laquelle les connaissances et les points de vue sur les enjeux du territoire ont été partagés, s'est déroulée une étape de construction des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement et de la trajectoire souhaitée pour la petite décennie à venir : c'est ce qui retranscrit dans le PADD. L'étape suivante sera la traduction dans les pièces réglementaires de ce projet politique.

La collectivité et la conférence des maires se sont engagés à mettre en place des moyens de concertation avec le public. Ainsi après une série de réunions publiques organisées à l'étape du diagnostic, le public a été invité à échanger sur le projet de PADD au cours de 3 réunions publiques, respectivement à Moutiers-les-Mauxfaits, Le Bernard et à Talmont-Saint-Hilaire. Ce projet de PADD a été soumis à l'avis et au débat au sein de chaque conseil municipal des 20 communes membres de Vendée Grand Littoral puis a été débattu en conseil communautaire, avant que la concertation soit élargie à l'ensemble du public ainsi qu'aux partenaires (services de l'Etat, Département, chambres consulaires, etc.).

L'urbanisme est important : c'est la manière de vivre les uns avec les autres. Il ne faut pas le voir comme un domaine uniquement technique. L'urbanisme, c'est l'aménagement de nos villes et de nos bourgs, de nos quartiers, nos lieux de vie. L'urbanisme est le cadre de nos modes de vie collective, la manière de faire « commune », de cohabiter. C'est donc une matière noble auquel les citoyens doivent s'impliquer. L'exercice n'est pas aisé car beaucoup d'injonctions législatives, réglementaires, sociales ont transformé et transforment la manière de planifier notre cadre de vie de demain. On ne fait plus l'urbanisme comme on le faisait dans les années 70-80 où la Vendée, comme d'autres territoires, ont connu de très fortes pressions économiques et démographiques qui se sont traduits par un important étalement de l'urbanisation. Désormais, il est demandé à chaque territoire de participer à l'objectif national de diviser par 2 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente, et d'ici 2050, d'arriver à un « Zéro Artificialisation » des sols. Ces objectifs impliquent une transformation de notre manière de construire les villes. Cela ne dit pas d'arrêter le développement mais d'arrêter l'étalement urbain.

Le PLUi doit être vu comme une opportunité pour Talmont-Saint-Hilaire et les autres communes du territoire de Vendée Grand Littoral, de servir le projet commun, d'explicitier le projet de demain, d'exprimer le modèle de demain que ce soit en matière d'habitat, d'espace de vie, scolaires, de commerce, de travail, de loisirs, etc.

Ce soir, le but n'est pas d'entrer dans le réglementaire, d'étudier les cas individuels. Si parmi vous, certains voulaient discuter sur la situation de leur propriété individuelle, ils seront déçus. L'objet de ce temps de concertation sur l'élaboration du PLUi est d'échanger sur ce qui fait notre identité, nos valeurs et notre avenir commun. Ces échanges nourriront les travaux d'élaboration du règlement pour que celui-ci assiste la collectivité pour atteindre son futur commun souhaité, dans l'intérêt général. M. DE RUGY remercie les personnes venues à cette soirée d'échange et passe la parole à M. CHADENEAU, vice-président en charge du PLUi

M. CHADENEAU remercie les personnes présentes et parmi elles M. HILLAIRET, maire de Grosbreuil. Il présente les intervenants qui, avec lui, présenteront les PADD : M. COUTANSAIS, vice-président en charge du développement économique et adjoint à Moutiers-les-Mauxfaits ; M. LATRACE, responsable du service Aménagement du Territoire et Mme STEPHAN, chargée de mission PLUi.

Introduction et présentation du PADD

Cf. compte rendu de la réunion du 13 mars 2024 à Moutiers-les-Mauxfaits

M. CHADENEAU prend le temps d'expliquer le nouveau calendrier prévisionnel. Il souligne l'importance de ne pas « aller à la va-vite ». Ce calendrier reste adaptable : s'il y a la possibilité d'aller plus vite, cette possibilité sera prise. L'objectif est d'arrêter au plus tard le projet de PLUi en septembre 2025, ce qui enclenchera ensuite des phases de consultation puis d'enquête publique et enfin des derniers arbitrages avant approbation. En fonction de l'avancement de la démarche et du calendrier électoral, la date d'approbation pourrait évoluer.

M. CHADENEAU précise que le document du PADD est accessible sur la page dédiée à l'élaboration du PLUi (rubrique Aménagement du territoire / Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et disponible dans le dossier de concertation mis à disposition du public au siège et dans chaque mairie.

Dans sa présentation, M. COUTANSAIS revient sur le fait que de nombreuses injonctions, contraintes voire restrictions sont faites aux collectivités locales dans l'exercice de leurs compétences d'urbanisme et d'organisation de l'aménagement de l'espace. Nul désormais ne conteste l'obligation d'action pour lutter et s'adapter au changement climatique et qu'en effet, trop d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés. Toutefois, le PLU ne doit pas être perçu comme un outil d'une politique de décroissance mais bien comme un outil de développement, un levier pour améliorer la qualité de vie, un levier de croissance de l'emploi local, d'enrichir la diversité sociale et générationnelle, d'attirer de nouveaux profils socio-professionnels, qu'ils soient ouvriers, cadres, entrepreneurs, etc.

M. COUTANSAIS appuie au cours de son propos sur :

- L'importance de la filière agricole, comme secteur amont essentiel pour l'économie locale, en citant des entreprises de transformation comme Traditions de Vendée
- L'importance de prendre en compte les entreprises agricoles très spécifiques du territoire
- La manne touristique qui ne doit pas masquer ses aspects négatifs et déséquilibrants, et dont les acteurs doivent eux-aussi s'engager dans une politique de sobriété de la consommation des ressources naturelles
- Les efforts d'optimisation et de révision des modes d'occupation des espaces économiques, en citant l'expérimentation lancée par Vendée Grand Littoral de l'aménagement d'un « Village d'Artisans »
- L'enjeu de répondre aux nouvelles formes de travail et aux nouvelles attentes à l'égard du travail.
- Le pôle économique de Talmont-Saint-Hilaire et l'axe La Boissière-Moutiers-Angles en faveur du développement économique et de l'accueil de nouvelles entreprises.
- La donne saisonnière en matière commerciale et de l'enjeu de prise en compte des spécificités des stations balnéaires

Questions- Réponses

1. a) Mettrez-vous le support de la réunion sur le site internet de Vendée Grand Littoral ?

M. CHADENEAU répond que les comptes-rendus et le support des réunions publiques seront mis sur le site internet. Mme STEPHAN précise que cela sera fait dans quelques jours. Le PADD complet est d'ores et déjà accessible.

b) L'application du PLUi peut-elle être anticipée ?

Mme STEPHAN répond qu'il ne peut y avoir d'application anticipée du futur règlement du PLUi. Une possibilité existe pour une commune : celle de justifier d'un sursis à statuer sur une ou des demandes d'autorisation d'urbanisme, à condition de le justifier et de démontrer que le projet de la demande rendrait impossible ou plus onéreux la mise en œuvre du PLUi. Jusqu'à l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme anciens et actuellement en vigueur restent applicables, dans les limites de la législation actuelle.

2. a) Le sujet des éoliennes a été abordé. Pour mieux comprendre : êtes-vous pour ou contre les éoliennes ?

M. de RUGY revient sur le sujet d'actualités concernant la publication de nouvelles cartes de zones propices au développement de l'éolien en mer, par la préfecture maritime de l'Atlantique. Ces zones se situent à proximité de Saint-Nazaire (Loire-Atlantique), et en Vendée à Yeu-Noirmoutier, Saint-Gilles-Croix-de-Vie ou Les Sables-d'Olonne. La forme et le fond de ces cartes ont fait réagir M. de RUGY et d'autres élus du département car ces projets sont présentés sans concertation, sans prise en compte des impacts sur les zones de pêche locale, récemment touchée par des interdictions de pêche. A titre personnel, M. de RUGY considère le paysage maritime comme un patrimoine commun à préserver.

En tant que maire de Talmont-Saint-Hilaire, considérant en particulier la qualité des paysages de la commune, il est opposé à l'installation d'éolienne sur la partie terrestre de Talmont-Saint-Hilaire. La décision doit associer chaque conseil municipal pour chaque commune. Sur la partie terrestre, les collectivités sont sollicitées par l'Etat pour définir des Zones d'Accélération de la production d'énergies renouvelables (*article 15 de la loi « Accélération de la Production d'Energies Renouvelables » publiée le 10 mars 2023*). Répondre à l'enjeu du changement climatique et à la réduction de la dépendance aux énergies fossiles lui paraît essentiel, mais M. de RUGY est d'avis de laisser aux collectivités locales le soin de déterminer les modalités. Vendée Grand Littoral conduit actuellement l'élaboration de son Schéma des Energies Renouvelables.

b) Qu'est-il possible de faire pour réduire les nuisances sonores liées aux routes ?

Mme STEPHAN répond que le PLUi ne peut directement répondre à l'enjeu de réduction des nuisances sonores routières. Le dossier comporte les informations sur les routes bruyantes et les règles d'insonorisation à respecter en cas de travaux sur les constructions existantes et pour les constructions nouvelles. Pour limiter l'augmentation de la population soumise aux nuisances routières, les zones de développement résidentiel peuvent être choisies éloignées des routes bruyantes. Le règlement du PLU peut limiter la création de logements en bordure des routes bruyantes, éventuellement réserver des emplacements sur des parcelles privées, justifiés par des projets d'aménagements pour réduire le bruit. Plus efficacement, les gestionnaires des routes (département ou commune) peuvent également, en s'appuyant sur le Code de la Route, réduire la vitesse des véhicules et ainsi directement les effets sonores sur le voisinage.

3. Membre de l'association de protection du Bois Vinet, je vous relaye 3 questions :

a) Comment intégrez-vous les contributions au projet de PLUi ?

Mme STEPHAN explique que les contributions sont assemblées depuis la prescription du PLUi et jusqu'au moment de l'arrêt du PLUi. Sont distinguées les contributions traitant des sujets d'intérêt général ou collectif et les demandes d'intérêt particulier. Les premières alimentent les travaux sur le diagnostic, le PADD, la traduction réglementaire. Par exemple, des observations faites lors des premières réunions publiques ont pu amener à orienter certains choix de rédaction du PADD. Les demandes particulières sont mises pour l'instant en attente, le temps que les bases du règlement et du zonage soient établies en cohérence avec les orientations du PADD. Ce n'est qu'après cette étape que les demandes particulières pourront être examinées : si elles sont cohérentes avec les orientations générales, elles pourront être intégrées ; dans le cas contraire, il n'y sera pas donné suite. Toutes les contributions seront examinées. Cela donnera lieu à un bilan de la concertation qui sera tiré obligatoirement avant l'arrêt du projet de PLUi en conseil communautaire. Ce bilan sera un document public. Mme STEPHAN précise que les demandes particulières ne donneront pas lieu à une réponse individuelle : les demandeurs devront prendre l'initiative de consulter le bilan de la concertation et de consulter le dossier de l'enquête publique. Aucune information individuelle ne sera formalisée.

b) Comment le PLUi peut-il répondre à la fois à l'orientation de protéger les arbres et à celle de favoriser la densification urbaine ? Comment conserver la « Nature en bourg » ?

M. CHADENEAU et Mme STEPHAN répondent que l'équilibre sera à trouver secteur par secteur, en tenant compte des orientations choisies par les communes. Tous les secteurs urbains ne disposent pas d'un patrimoine boisé. L'orientation de « Nature en bourg » sera notamment déclinée par des projets communaux d'aménager voire d'agrandir des espaces verts publics au sein des bourgs ainsi que de nouvelles plantations sur les espaces publics. Les étés caniculaires passés ont révélé l'atout que représentent les arbres pour lutter contre les îlots de chaleurs urbains liés à la minéralité des espaces urbains. S'adapter au changement climatique demande aux collectivités d'offrir à tous des espaces frais, refuges : les arbres sont des précieux alliés.

c) La collectivité a-t-elle un plan de replantations des haies ?

M. CHADENEAU répond que les collectivités ont établis avec les Syndicats mixtes des bassins versants, une cartographie des haies à protéger. Le PLUi s'appuiera sur ces inventaires pour établir les haies à protéger, pour lesquels, en cas de travaux (hors coupe régulière d'entretien), une déclaration préalable sera rendue obligatoire pour les haies identifiées à protéger : la collectivité sera ainsi informée des transformations projetées et pourra au besoin les interdire ou les conditionner au respect de certaines dispositions.

4. *Je suis propriétaire d'une parcelle classée constructible par le passé et dans laquelle les arbres ont grandi naturellement. Le caractère boisé des parcelles ne doit pas servir à justifier de l'inconstructibilité des terrains ! Si le PLUi classe ma parcelle en zone inconstructible, je peux vous assurer que dans les années suivantes, elle sera entièrement défrichée !*

L'intervention n'amène pas de remarque.

5. *A quoi correspondent les 166ha ?*

Les 166ha sont le résultat de la division par 2 de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) constatée sur la décennie 2011-2021 sur Vendée Grand Littoral (333ha calculée par le CEREMA sur la base des fichiers fiscaux). Ces 166ha sont le maximum de surfaces naturelles, agricoles et forestières qu'il peut être consommé sur la période 2021-2031. Par exemple, les lotissements réalisés sur des terres agricoles en 2022 comptent dans ce total de 166ha.

Pour comparaison, M. CHADENEAU indique que la Surface Agricole Utile (SAU) de Vendée Grand Littoral représente 35 453ha en 2020 : 166 ha représentent moins de 0,5% de la SAU. Le territoire terrestre de Vendée Grand Littoral représente 504,6km² : 1,66km² représente moins de 0,3% de la surface intercommunale.

6. *Membre de l'association d'APP Vendée (Association de Protection des Paysages de Vendée, j'ai noté votre réponse à la prise en compte des contributions venant des associations et vous relaye 2 autres questions :*
a) *N'y a-t-il pas une incohérence entre l'exigence de densification et de réduction de l'imperméabilisation des sols ?*

La trajectoire vers l'arrêt de l'artificialisation des sols en 2050 en France vise à préserver les sols et les forêts pour leur rôle de « puits de carbone », les terres agricoles pour contrebalancer les impacts du changement climatique sur les rendements agricoles. Protéger globalement la ressource des sols est indispensable pour le développement durable. Il revient aux collectivités locales sur leur territoire de définir les secteurs déjà imperméabilisés pouvant être densifiés, les secteurs pour lesquels l'imperméabilisation ne devra pas être aggravée et le cas échéant, les secteurs à désimperméabiliser.

- b) *Comment la collectivité compte-t-elle pour lutter contre la hausse des prix du foncier ?*

M. CHADENEAU répond que les communes doivent s'employer à maîtriser le foncier pour obtenir au débouché une production de logements à loyer abordables ou à des prix d'accession abordables. Les communes peuvent également utiliser le levier fiscal. Depuis la parution du décret du 25 août 2023 listant les communes en zone tendue, 10 des 20 communes de Vendée Grand Littoral ont la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. La révision de la taxe foncière sur les propriétés bâties peut dégager un budget pour équilibrer les opérations communales incluant des logements ou terrains abordables aux ménages aux revenus modestes. Le PLUi peut également lever ou assouplir d'anciennes règles limitant la constructibilité des terrains en zone urbaine pour autoriser des étages habitables supplémentaires, utiliser des espaces libres dans les alignements, encourager la division des propriétés pour créer de nouveaux lots à bâtir, etc.

7. *Vous avez mentionné une Stratégie pour le trait de côte. Quand sera-t-elle partagée avec le public ?*

Mme STEPHAN répond que 2 études réalisées d'une part le Syndicat Mixte du Bassin du Lay et l'Observatoire Régional des Risques Côtiers (OR2C) et d'autre part avec le CEREMA ont permis d'établir une cartographie des phénomènes de retrait de trait de côte sur le littoral rocheux du Payré (de Cayola au Goulet) et sur le littoral sableux de Longeville-sur-Mer (du Goulet à la pointe de l'Aiguillon). Actuellement, avec le CEREMA, Vendée Grand Littoral élabore sa stratégie de gestion du trait de côte. Une phase d'échanges avec les services de l'Etat et les communes sur les scénarios d'actions est en cours. Une information et des échanges avec le public seront la phase suivante, dans les semaines à venir, la conclusion de cette démarche étant prévue pour juin. La mise en œuvre débutera cet été et pour certaines actions choisies pourront demander plusieurs années.

Mme STEPHAN précise que les cartographiques du recul du trait de côte seront intégrées au PLUi. Un règlement spécifique pour les zones touchées à court et moyen terme par le retrait du trait de côte sera mis en place dans le PLUi.

- 8. Le PADD aborde le développement commercial et l'enjeu de réduction des consommations d'énergie fossile. Dans la pratique, vous avez pris la décision de fermer la supérette « Proxy », obligeant les habitants de Bourgenay à prendre leurs véhicules pour faire leurs achats quotidiens... Ancien professionnel des implantations commerciales, je ne trouve pas l'alternative d'une supérette implantée au port judicieuse...**

M. de RUGY explique que les gérants envisageaient de prendre leur retraite. Le projet de « Port Bourgenay Demain » incluant un projet de surface commerciale avec une ouverture prévue en 2026, le conseil municipal de Talmont-Saint-Hilaire a jugé préférable de conserver le local commercial et de mettre en place une supérette temporaire saisonnière, dans l'attente de l'achèvement des nouvelles constructions au port de Bourgenay. Plusieurs enseignes se sont montrées intéressées, notamment l'enseigne Carrefour City dont les études d'implantation commerciale concluent à l'intérêt de cette localisation.

- 9. Les 166ha de consommation d'ENAF sur 2021-2031 incluent-ils les besoins économiques, touristiques... ?**

M. CHADENEAU répond que ce chiffre est global et rassemble tous les besoins, y compris les extensions économiques ou touristiques. L'effort de gestion économe des espaces devra être réalisé sur l'ensemble des fonctions, dans un équilibre qu'il reste encore à affiner.

M. CHADENEAU précise que l'objectif des 4470 logements n'est pas uniquement à produire en extension : dans le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2019, les collectivités se sont déjà engagées à produire plus de 40% des logements nouveaux au sein des enveloppes urbaines. Avec les nouveaux objectifs inscrits dans la loi Climat et Résilience de 2021, il faudra certainement rechercher à produire plus de logements nouveaux au sein des enveloppes urbaines : 45% ? 50% ? plus ?

- 10. Le changement climatique va accroître les risques de feux de forêts. Or les habitants des quartiers résidentiels sous boisement sont souvent des personnes âgées qui peinent à débroussailler. La solution ne serait-elle pas de les inciter à construire des logements pour des jeunes ménages en conditionnant leur installation par l'aide à l'entretien des parcelles ?**

Le règlement du PLUi ne peut pas comporter des conditions relevant d'autres codes : civil, forestier ou de la construction et de l'habitation (possibilité d'inscrire au bail de location l'obligation de débroussaillage).

- 11. Quel règlement prévoyez-vous pour les parcelles boisées et non bâties en zone urbaine ?**

Les travaux sur le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont au stade de lancement. Il ne peut être apporté de réponse ce soir.

- 12. Pourquoi les contributions apportées par l'association n'ont-elles pas reçu de réponse ?**

La réponse aux contributions sera apportée dans les pièces du dossier, dont la première mise à disposition est le PADD. Le public et les associations sont invitées à en prendre connaissance. S'il est estimé que ce PADD ne répond pas ou insuffisamment aux sujets de vos préoccupations, il est possible de réagir soit par écrit (par courrier/ par mail/ par registre) ou lors des réunions publiques. La concertation va se poursuivre encore sur plusieurs mois, jusqu'au bilan de la concertation. Ce bilan sera retranscrit dans un document accessible au public. S'il est estimé que ce bilan de concertation et le dossier du projet du PLUi n'apportent pas de réponse suffisante, l'association pourra, comme tout citoyen, demander l'examen du sujet au commissaire enquêteur. Nommé par le tribunal administratif, le commissaire enquêteur est neutre et émet un avis à la collectivité sur chaque sujet qui lui est présenté.

- 13. Peut-on construire en zone Natura 2000 ? Si non, est-il possible de sortir de la zone Natura 2000 ?**

Mme STEPHAN rappelle qu'une zone Natura 2000 traduit l'engagement des pays membres de l'Europe à participer à la protection de la biodiversité, fortement impactée par les activités humaines et les effets du changement climatique. En soi, une parcelle en zone Natura 2000 n'est pas inconstructible. L'Etat français s'étant engagé à la protection de ces espaces abritant des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, la réglementation française oblige pour chaque projet susceptible d'impacter un habitat ou une espèce d'intérêt communautaire à réaliser une évaluation des incidences ce qui implique de justifier de l'impossibilité de créer en dehors de la zone Natura 2000 le projet, et en cas d'impossibilité d'évitement, les mesures prises pour réduire voire compenser les impacts. C'est une démarche comparable pour les plans locaux d'urbanisme : la collectivité doit démontrer les mesures prises pour protéger la biodiversité et justifier des projets que le PLU autorise dans les secteurs les plus sensibles tels qu'une zone Natura 2000. Justifier s'avère souvent difficile...

14. Dans votre présentation, vous établissez des objectifs de production de logements à 2032 et l'approbation du PLUi à 2026, soit à peine 6 ans après...

M. CHADENEAU explique que l'un des objectifs de l'élaboration du PLUi est de mettre les plans locaux d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui concerne le Pays des Achards et Vendée Grand Littoral. Le SCoT est établi pour la période 2019-2032.

D'autre part, la loi Climat et Résilience de 2021 fixe une première étape dans la trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050, avec l'objectif de diviser par 2 la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente.

Après 2031, c'est une autre règle de réduction de l'artificialisation qui sera mise en place. Pour l'instant, Vendée Grand Littoral ne possède ni donnée utilisable sur l'artificialisation de son territoire ni outil pour le suivi de l'artificialisation. Il est donc aujourd'hui difficile de fixer des objectifs chiffrés de modération de l'artificialisation au-delà de 2031-2032. En fonction du futur SCoT qui devra être entré en vigueur avant le 22 février en 2027 et du bilan obligatoire du PLUi à faire au plus tard 6 ans après son approbation (2032), il pourra être décidé de réviser le PLUi.

En l'absence d'autres interventions, M. de RUGY et M. CHADENEAU lèvent la réunion et remercie l'ensemble des participants.

Toute personne intéressée peut :

- S'informer de l'avancement de la démarche d'élaboration du PLUi en consultant la page <https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal/> ou en se renseignant en mairie ou au siège.
- Contribuer à l'élaboration du PLUi en envoyant ses observations soit :
 - En envoyant un courrier à l'attention de M. le Président de Vendée Grand Littoral, à l'adresse : 5 rue de l'Hôtel de Ville, 85440 Talmont-Saint-Hilaire
 - En envoyant un mail à l'adresse plui@vendeegrandlittoral.fr
 - En inscrivant sur l'un des registres de concertation mis à disposition du public en mairie ou au siège