

Révision du PLU

Réunion publique n°2 du 25 avril 2024 – Compte-rendu

CADRE GENERAL

Par délibération en date du 20 mai 2021, la Commune de Château-Thébaud a prescrit la Révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de concertation.

La réunion publique du 25 avril 2024 est un des moyens souhaités par la Commune en matière de concertation. Elle constitue la seconde réunion publique, une première réunion publique ayant eu lieu le 27 novembre 2023.

Le démarrage de la réunion publique était prévu à 19h30 ; elle a effectivement commencé à 19h35 et s'est clôturée à 21h30.

Environ 50 personnes étaient présentes.

INTRODUCTION

M. le Maire introduit la réunion :

- Il rappelle qu'il s'agit de la seconde réunion publique. Il précise que la première réunion publique, en novembre 2023, a porté sur le projet communal en développant les enjeux du territoire et les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Il souligne l'enjeu de « considérer le foncier comme une ressource rare », première orientation du PADD. A cet égard, le travail sur le PLU commencé en 2021 doit prendre en compte un élément important : la loi dite « Climat et Résilience » Celle-ci porte un enjeu national de réduction de moitié le rythme de consommation d'espace sur 2021-2031 (par rapport à 2011-2021), ainsi qu'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » des sols d'ici 2050. Cette contrainte oblige à densifier, à imaginer de nouvelles formes urbaines (du collectif...) : il faudra être inventif pour les années à venir.
- En termes de calendrier il précise que les objectifs sont un Arrêt du projet de PLU en juin prochain, puis une consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Région, INAO, Chambre d'Agriculture...) donnant leur avis sur le PLU, suivi d'une enquête publique prévue en octobre-novembre. Lors de celle-ci, les habitants pourront formuler leurs remarques.
- Il propose que les interventions du public aient lieu au fur et à mesure de la réunion publique. Il précise que les cas personnels ne seront pas directement abordés.

M. Kirmann, du Bureau d'études Ouest Am', présente les points qui sont l'objet de la réunion publique :

- Qu'est-ce qu'un PLU ?

- La démarche d'élaboration
- Le projet communal : de la stratégie aux pièces réglementaires

Le support de présentation de la réunion est joint au présent compte-rendu.

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

M. Kirrmann expose les objectifs et enjeux du PLU.

Il précise la manière dont il s'insère dans le cadre réglementaire (Code de l'Urbanisme, SCOT...).

Il présente la composition d'un PLU.

A l'issue de ce temps de présentation, aucune remarque ou question n'est relevée.

LA DEMARCHE D'ELABORATION

M. Kirrmann présente les étapes de la démarche d'élaboration du PLU.

Il précise notamment les éléments suivants :

- La présente réunion publique fait partie des modalités de concertation définie par le Conseil Municipal au démarrage de la procédure, comme par exemple le registre d'observations disponible en Mairie aux jours et heures d'ouverture.
- Le PADD a fait l'objet d'un second débat en Conseil Municipal le 21 mars 2024 pour procéder à des ajustements, en lien avec les travaux effectués par les élus et avec les échanges avec les Personnes Publiques Associées qui ont eu lieu depuis le 09 juin 2023 (date du premier débat du PADD).

A l'issue de ce temps de présentation, aucune remarque ou question n'est relevée.

LE PROJET COMMUNAL : DE LA STRATEGIE AUX PIECES REGLEMENTAIRES

M. Kirrmann précise la manière dont il sera procédé : la présentation de la stratégie (sur la base du PADD) sera illustrée par des éléments tirés des pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Axe 1 - Valoriser les ressources du territoire

A l'issue de ce temps de présentation, plusieurs interventions du public ont lieu :

Un participant revient sur le calendrier général d'élaboration du PLU. Il souligne d'une part que le PLU est prévu pour durer 10 ans, et d'autre part que son élaboration dure 4 ans : il demande si cela signifie qu'un PLU doit être refait tous les 6 ans.

M. Kirrmann précise qu'un PLU peut durer plus de 10 ans, dès lors qu'il reste adapté aux enjeux du territoire, tout comme il pourrait être mis en Révision précocement. Il souligne que le législateur va

dans le sens de cette période de 6 ans : en effet, une zone qui serait initialement « fermée à l'urbanisation » (c'est-à-dire classée en zone « 2AU » : zone A Urbaniser de moyen-long terme) ne peut être « ouverte à l'urbanisation » (et donc rendue constructible) que dans un délai de 6 ans après la validation du PLU (sauf conditions particulières).

M. le Maire relève que le SCOT sera validé après le PLU : cela induit que le PLU devra être « mis en compatibilité » avant ses 10 ans.

Un participant revient sur les 5.5 hectares, et notamment sa répartition entre habitat (2 hectares) et activité économiques (3.5 hectares) : il demande si cette répartition s'est faite à l'échelle intercommunale ? Il s'interroge : la commune de Château-Thébaud est déjà développée au niveau économique, et manque par ailleurs de logements : de ce fait, la répartition suscite de la surprise.

M. Kirrmann explique deux éléments :

- Ces deux superficies sont travaillées de manière indépendante. La superficie affectée aux activités économiques est directement issue de la stratégie de développement économique travaillée par Clisson Sèvre Maine Agglomération. La superficie affectée à l'habitat provient des besoins identifiés pour la prochaine décennie (13 à 14 logements par an, cf. Axe 3 du PADD).
- La superficie dédiée à l'habitat est en réalité plus importante que 2 hectares : les 2 hectares correspondent à la surface consommant des espaces agricoles ou naturels en extension du bourg. Une autre partie de la programmation en logements est prévue dans les limites actuelles du bourg.

Un participant relève que le territoire vieillit. Il relève que le foncier est cher et pose des difficultés d'acquisition aux jeunes ménages, avec le risque de fermeture de classes.

M. Kirrmann souligne que l'enjeu est effectivement de prévoir une diversité de typologies de logements, et renvoie à l'Axe 3 du PADD qui sera abordé ultérieurement lors de la réunion publique.

Un participant revient sur le sujet de l'assainissement : il demande si c'est le fait qu'il n'est pas possible d'absorber de nouvelles maisons au niveau de la station d'épuration de la Poterie qui détermine le recentrage de la production de nouveaux logements sur le bourg. Il précise qu'il avait cru comprendre que l'enjeu de recentrage de l'urbanisation relevait d'autres éléments.

M. Kirrmann confirme que le sujet du recentrage de l'urbanisation sur le bourg ne relève pas que d'un sujet « technique » tel que l'assainissement : il relève aussi des enjeux de confortation des commerces et services, de limitation des impacts sur l'agriculture...

M. le Maire réagit sur le volet économique, en lien avec l'intervention concernant les surfaces dédiées à l'activité économique : il souligne l'importance d'« être présent » auprès des entreprises en proposant des terrains, malgré les problématiques concernant les logements et le transport, au risque que les entreprises se dirigent vers d'autres territoires.

Axe 2 - Conforter l'activité dans ses différentes composantes

Pendant le temps de présentation, plusieurs interventions du public ont lieu dans le cadre de la partie « favoriser le maintien des activités agricoles et viticoles » :

M. Kirrmann présente les principes de constructibilité encadrée pour l'habitat, valables pour l'ensemble du territoire en-dehors du bourg : l'extension des habitations existantes, la réalisation d'annexes aux habitations existantes, ou encore le changement de destination de bâtiment précisément identifiés.

M. le Maire précise que l'identification des « changements de destination » a été réalisée par les élus, à l'appui de critères précis. Il demande de préciser le rôle de la CDPENAF.

M. Kirrmann précise que la CDPENAF est la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : cette instance, présidée par le Préfet ou son représentant, comprend la Chambre d'Agriculture, des représentants d'organisations syndicales agricoles, des associations de protection de l'environnement, des élus... Elle se prononce sur les critères utilisés pour identifier les « changements de destination » lors de l'élaboration des PLU. Elle se prononce également lorsqu'un particulier souhaite faire changer de destination un bâtiment identifié dans un PLU, en donnant son accord ou son refus.

M. le Maire précise que l'inventaire initialement réalisé par les élus comprenait une centaine de bâtiments, et qu'un tri a été opéré sur la base de critères objectifs.

Un participant intervient, s'interrogeant sur le fait que son terrain de 3000 m², en friche, n'est toujours pas constructible. Il demande pourquoi.

M. Cochin, Adjoint à l'urbanisme, relève que la remarque constitue un cas personnel. Il invite le participant à faire part de ses observations par ailleurs, notamment lors de l'enquête publique.

Un participant demande si les règles présentées s'appliqueront pour toute la campagne. Il demande pourquoi elles ne s'appliqueront pas dans le bourg : pourquoi cette différence ?

M. Kirrmann précise que le cadre légal est en cause : le principe d'une zone urbaine est d'être constructible, sauf cas particulier, tandis que le Code de l'Urbanisme impose de limiter la constructibilité en campagne en fixant ce type de règles.

Un participant demande si les logements de fonctions feront l'objet de règles spécifiques, afin d'éviter que ces logements soient vendus à des non-exploitants à terme.

M. Kirrmann précise que la vente relève du droit privé, et que le PLU ne pourra pas l'interdire.

Un participant demande si les terrasses sont comprises dans l'emprise au sol.

M. Kirrmann précise que ce n'est pas le cas, puisque les terrasses ne font pas l'objet de demande d'autorisation au titre du PLU.

Un participant souhaite vérifier ce qu'il a compris, à savoir que le « forfait » est attaché au bâtiment et non aux personnes qui construisent les extensions ou annexes.

M. Kirrmann confirme que c'est le cas : ainsi, en cas de vente d'une maison ayant déjà mobilisé une partie du « forfait », seul le reliquat pourra être mobilisé.

Pendant le temps de présentation, plusieurs interventions du public ont lieu dans le cadre de la partie « conforter les parcs d'activités » :

Un participant souhaite savoir où les Zones d'Activités sont raccordées.

M. Cochin précise que la ZA de la Basse Poterie est raccordée à la lagune de la Poterie, et que la ZA du Butay est raccordé à celle de Brairon.

M. Kirrmann relève que tout comme le secteur de la Poterie ne pourra pas accueillir de nouveau logement, la ZA de la Basse Poterie ne fera pas l'objet d'extension, dans une logique de cohérence.

Un participant demande des précisions concernant les « jachères agricoles ».

M. Kirrmann revient sur la diapositive mentionnée par le participant. Il est constaté une incompréhension : le terme de « friche économique » ne renvoie pas à des espaces agricoles, mais à des espaces compris dans le périmètre des Zones d'Activités qui pourraient être remobilisés par des activités économiques.

Organiser les mutations du bourg en tenant compte du croisement d'un ensemble d'enjeux

M. Kirrmann présente les différentes orientations, notamment en termes de production de logements et de répartition de cette production sur tout le territoire pour la prochaine décennie. Il expose également l'importance de rechercher une diversification de l'offre (en termes de formes urbaines, de cibles de ménages...). Il présente également les objectifs permettant de consolider le bourg. **Dans ce cadre, l'ensemble des projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation de logements sont présentés, en mode « projet ».**

Plusieurs interventions du public ont lieu, au fur et à mesure du temps de présentation :

Concernant l'OAP « Les Landes (renouvellement urbain) », un participant demande si un propriétaire pourrait démolir l'ensemble des bâtiments et construire un seul logement sur ce secteur.

M. Kirrmann précise **la portée des OAP, applicable à toutes les OAP :**

- **Les OAP ne sont pas une obligation de vendre ou de construire : chacun reste propriétaire aussi longtemps qu'il le souhaite ;**
- **En revanche, en cas de projet, les principes de l'OAP doivent être respectés.**

En l'occurrence, dans le cas cité par le participant, un nombre minimum de logements doit être réalisé. M. Kirrmann cite également l'OAP « Chemin des Prières (extension) » : le principe d'accès vers la rue de la Forge doit être respecté pour mettre en œuvre une opération, mais cela nécessite forcément un accord du propriétaire / des propriétaires pour créer cet accès.

Un participant s'interroge sur la capacité de la station d'épuration du bourg, au regard des objectifs de production de logements (et donc d'accueil de nouveaux habitants).

M. Le Guern, DGS de la Commune, confirme que la station d'épuration du bourg est largement dimensionnée : elle présente une capacité supérieure à ce qui sera nécessaire sur la prochaine décennie.

Un participant demande si la lagune de la Jaunaie, qui ne sert plus, ne pourrait pas être utilisée pour raccorder une partie de la Poterie.

M. Cochin précise que cette lagune est liée à l'activité. M. Moreau, du service urbanisme de la Commune, relève que cet espace sera réutilisé dans le cadre du projet économique en cours de réalisation sur la Jaunaie.

Un participant remarque que si la capacité des stations d'épuration était insuffisante, le PLU ne servirait donc plus.

M. Kirrmann précise que dans certaines communes, l'incapacité du système d'assainissement peut même amener les services de l'Etat à refuser tout nouveau permis de construire.

Un participant demande quels sont les moyens de pression sur l'intercommunalité (compétente en la matière).

M. Cochin précise que la reprise des ouvrages d'assainissement dépend des priorités à définir à l'échelle intercommunale, dans le cadre du zonage d'assainissement en cours d'élaboration. M. Kirrmann souligne que le sujet est surtout budgétaire.

En lien avec la présentation de l'OAP « Coteau Monnier (densification) », sur laquelle il est identifié la prise en compte d'une zone humide / mare, un participant demande s'il est possible de toucher une zone humide.

M. Kirrmann précise que le sujet est inscrit dans le PLU, afin que l'attention nécessaire soit portée en phase opérationnelle. Il propose de prolonger l'échange dans le cadre de la présentation de l'OAP « La Cigale (extension) ».

A cet égard, M. Kirrmann souligne que le travail des élus consiste à établir les choix préférentiels, en tenant compte des différents paramètres. Il souligne qu'à Château-Thébaud, les enjeux sont multiples pour identifier un ou plusieurs secteurs en extension du bourg : topographie, viticulture, agriculture, zones humides, paysages, recherche de proximité avec les commerces / services et équipements, assainissement... Le croisement de ces enjeux a conduit les élus à identifier le secteur de Cigale, dans le cadre du projet de PLU. De manière globale, l'objectif est d'« éviter » les incidences négatives (sur l'environnement, la viticulture, les paysages...); dans un second temps, il s'agit de « réduire » les incidences négatives (par exemple avec la protection du petit bois au niveau de la Cigale); dans un troisième temps, il s'agit de « compenser » les impacts, ce qui relève de la phase opérationnelle.

En lien avec la présentation de l'OAP « La Cigale (extension) », un participant demande si le bois restera propriété privée.

M. Cochin relève que rien n'est défini à ce stade.

M. le Maire souligne que ce secteur est bien placé, mais pas sans complexité.

Un participant demande si des privés se sont positionnés sur ce secteur.

M. le Maire précise qu'il n'en a pas connaissance. Il souligne que l'INAO ne s'oppose pas à un projet sur ce secteur, ce qui est déjà une belle avancée.

Un participant relève qu'il est question à la fois de concentrer les personnes et de chercher une forme de végétalisation (en référence à l'OAP « cœur d'îlot » présentée précédemment) : il demande comment ces éléments s'articulent.

M. Cochin précise que l'articulation de ces éléments se fera dans le cadre des aménagements futurs.
M. le Maire relève par exemple que dans le nouveau quartier (cf. l'OAP « Nouveau quartier (renouvellement urbain) »), cet aspect sera pris en compte.

M. Kirrmann rappelle qu'une OAP n'est pas une obligation de faire, mais une obligation de respecter des principes en cas de projet.

Un participant demande s'il sera donné priorité aux personnes de la Commune au niveau de l'acquisition de logements futurs.

M. Le Guern précise que cette approche serait illégale, car constitutive d'une discrimination géographique.

Un participant relève que les travaux relatifs au PLU demandent à trouver beaucoup d'équilibres.

Un participant demande comment s'articule le PLU avec le travail mené avec des citoyens sur le nouveau quartier : l'étude va-t-elle être intégrée ?

M. le Maire confirme que ces études sont imbriquées. Concernant le futur quartier, il précise qu'après les travaux sur le Plan-guide, un travail a été engagé avec les professionnels de santé en confirmant par ailleurs le volet intergénérationnel, les logements, les commerces. Il relève que la concrétisation du projet est tributaire du PLU en cours d'élaboration, au regard des règles du PLU actuels.

CONCLUSION

En l'absence d'autres questions ou remarques, M. le Maire rappelle l'importance de l'enquête publique à venir pour ce qui relève des situations personnelles.

Il remercie M. Kirrmann, les services de la commune, M. Cochin et la commission.

Il remercie les présents pour leur participation.