

Compte rendu de la réunion publique de concertation n°1

du 12 Septembre 2024

Environ 80 personnes étaient présentes

M le Maire accueille les participants.

Il présente l'équipe de bureaux d'études qui travaillent sur le PLU avec la commission d'urbanisme :

- Mme JAFFRE urbaniste chargée d'étude, bureau d'études GHECO
- Mme SIFFERT, environnementaliste, bureau d'études Eau Mega

M le Maire insiste sur l'importance du cadre réglementaire et législatif qui doit être respecté, des échanges et temps de validation avec les services de l'Etat et administrations associées.

Il ajoute qu'une démarche de PLUi (intercommunal) va être engagée cet hiver sur certaines communes de la CDCPFV.

A – PROCEDURE - ETUDES - DIAGNOSTIC

Le contexte législatif

Mme JAFFRE rappelle les objectifs de la révision énoncés dans la délibération du 23/01/2023.

Elle présente le contexte législatif et les documents avec lequel le PLU doit s'articuler :

1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec notamment :

- La loi Grenelle II (2010)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)
- La Loi ZAN (2022)
- Loi APER (2023)

2/ Un SCOT approuvé, récent, dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU, exigeant :

- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.

3/ un programme Local de l'habitat (PLH) à prendre en compte sur les objectifs de production en logements

Mme SIFFERT explique la démarche d'évaluation environnementale, obligatoire :

Article R104-11 du Code de l'urbanisme : Les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque :

- Elle concerne un site Natura 2000
- Elle implique de modifier les orientations du PADD

Mme JAFFRE souligne l'intérêt pour la commune de Pissotte de s'être engagé dans la révision de son PLU, cela lui permet d'établir un diagnostic très fin et approfondi, d'afficher et de définir en amont de l'élaboration d'un PLU intercommunal, ses enjeux, ses objectifs, son projet de développement et de valorisation.

Les étapes de la révision - la concertation

Etapes et calendrier :

- Lancement 30/05/2023
- Diagnostic : 06/2023 à 01/2024
- Projet PADD : printemps 2024
- 20/06/2024 : 1^{er} débat du PADD en conseil municipal

- Règlement et zonage : 06/2024 à 02/2025
- arrêt du PLU en CM : début printemps 2025 :
- été 2025 : enquête publique
- rentrée 2025 : approbation du PLU

Association des services et administrations

Elle précise que les « personnes publiques associées » (administrations, services et partenaires) sont associés tout le long des études, en réunions : notamment DDTm, Communauté de Communes, Conseil Départemental, chambres consulaires....

Concertation avec la population :

Elle est obligatoire et doit être menée tout le long des études jusqu'à l'arrêt du PLU.

Elle fait l'objet d'un bilan au moment de l'arrêt du PLU.

La concertation est à distinguer des demandes individuelles (« personnelles ») qui elles peuvent être adressées à Me Maire et évoquées dans le cadre de l'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur après l'arrêt du document.

Sont à disposition des habitants (en mairie et en ligne) :

- **La délibération du 24/01/2023 du conseil municipal prescrivant la révision du PLU**
- **Le Porter à Connaissance du Préfet**
- **Le support de présentation de la concertation agricole et aquacole du 28/09/2023 et le compte rendu de la réunion**
- **La carte agricole (version 10/2023, version 05/2024)**
- **Le pré-diagnostic territorial (05/2024)**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 20/06/2024 + PV du débat**

Seront ajoutés dans les jours à venir :

- Le support de présentation de la réunion, complet
- Le présent compte rendu

Mme JAFFRE souligne ici encore, l'opportunité pour la population de s'exprimer dans le cadre de la concertation, sur son territoire communal et pas sur l'ensemble de la CDCPFV.

Le diagnostic environnemental

Madame SIFFERT expose l'état initial de l'environnement.

Les objectifs sont les suivants :

- mettre en évidence les enjeux identifiés sur la commune,
- collecter les éléments de connaissance des élus sur le territoire,
- amorcer la réflexion sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU.

Les grandes thématiques abordées sont :

- le milieu naturel,
- les risques et les nuisances,
- la capacité des réseaux.

▪ **Natura 2000**

La commune de Pissotte est concernée par deux ZSC :

- La Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords
- Les Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte

À noter que l'ancien tunnel ferroviaire fait également l'objet d'un arrêté de protection de biotope.

Ces sites ont une portée réglementaire. Tout projet prenant place sur ou à proximité d'un site Natura 2000 devra faire l'objet d'un document exposant les incidences sur les habitats et les espèces du réseau Natura 2000.

▪ **ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

La commune de Pissotte est concernée par trois ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type 1 « Bord de la Vendée des Loges à Pissotte - Vallons et tunnels adjacents »
- La ZNIEFF de type 2 « Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords »
- La ZNIEFF de type 2 « Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonay »

Contrairement à Natura 2000, ces sites n'ont pas une portée réglementaire.

Toutefois, ils témoignent de la richesse écologique de ces secteurs du territoire. Ils permettent de préciser les habitats remarquables présents sur la commune, et d'identifier la faune et la flore rares. Les réservoirs de biodiversité associés seront identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale, ainsi que les corridors écologiques qui leurs sont

connectés. Ces espaces et éléments naturels seront à préserver pour protéger la biodiversité, qu'elle soit rare ou ordinaire.

▪ **Les zones humides**

Les zones humides sont des milieux naturels qui ont une grande valeur environnementale. Diverses conditions (propriétés du sol, topographie...) permettent leur formation. Du fait de ces conditions particulières, les zones humides sont porteuses de nombreuses fonctionnalités écologiques : rétention des eaux pluviales, atténuation des crues, infiltration progressive, filtration des micropolluants, recharge de la nappe... Elles constituent également un lieu de vie propice à une biodiversité diversifiée et rare. Toutefois, ces milieux naturels ont fortement régressé et sont aujourd'hui menacés. Leur protection est très encadrée, notamment par :

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vendée

Le SAGE Vendée s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne. **Le PLU doit être compatible avec ces deux documents.**

La prise en compte des zones humides dans le PLU est une mesure exigée par le SAGE. Par exemple : « Assurer la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme et de planification. » (mesure 5B du SAGE Vendée)

Dans le cadre du PLU, conformément au SAGE Vendée, les zones humides délimitées devront être protégées.

Un inventaire des zones humides validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) a déjà été réalisé sur Pissotte. Ce type d'inventaire repose sur des critères précis définis par arrêté (arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement).

Les critères relèvent de la pédologie (identification de traces indiquant la présence d'eau dans le sol), d'autre part la phytosociologie (composition de la communauté végétale). Si au moins un de ces deux critères est atteint, le secteur délimité est classé zone humide. Les zones humides sont un outil stratégique à intégrer dans la réflexion de gestion des eaux pluviales.

▪ **La Trame Verte et Bleue**

○ À l'échelle du SCoT

La trame verte et bleue a été définie dans le cadre du SCoT à l'échelle du Sud-Est Vendée. **Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.**

Les objectifs du SCoT visent la prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU :

Objectif 2B1 : Protéger les réservoirs de biodiversité et la sous-trame bocagère.

Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les réservoirs de biodiversité et la sous-trame bocagère identifiés sur la carte de la trame verte et bleue (cf. ci-contre). Ils définissent les modalités de gestion de ces espaces afin de pérenniser leur intégrité physique et spatiale ainsi que leur fonctionnalité écologique.

Pour être compatible avec les objectifs du SCoT, le PLU doit préciser la trame verte et bleue à l'échelle de la commune et protéger ses composantes (zonage, prescriptions...).

○ À l'échelle du PLU

Le travail qui a été réalisé par le bureau d'études Eau-Méga a consisté à préciser la trame verte et bleue à l'échelle de la commune.

La trame verte se compose :

- du massif forestier de Mervent-Vouvant,
- du maillage bocager (entre la forêt jusqu'au sud du bourg et est quartier Tivoli, en suivant un axe nord/ouest - sud/est),
- de prairies et jardins (milieux ouverts hors RPG -Registre Parcellaire Graphique- 2021).

La trame bleue se compose :

- des cours d'eau (rivière Vendée et ses affluents),
- des mares, plans d'eau, etc.
- des zones humides.

Plusieurs éléments sont susceptibles de rompre la continuité écologique :

- l'enveloppe urbaine,
- le tronçon routier,
- les obstacles à l'écoulement (seuils, barrages...).

Le massif forestier de Mervent-Vouvant constitue un corridor qui s'étend à une échelle supra-communale (il est déjà visible sur la carte TVB du SCoT).

L'ancien tunnel ferroviaire est situé en continuité de denses couloirs de végétation qui s'étendent jusqu'au massif forestier et la vallée de la Vendée. Il s'agit donc d'un corridor de fort intérêt :

- pour la sensibilité chiroptères du territoire,
- pour de multiples taxons de la faune (oiseaux, mammifères, amphibiens, arthropodes, mollusques...).

La trame verte et bleue n'a pas une portée réglementaire.

Ce travail d'analyse réalisé par le bureau d'études sert de support de travail pour le zonage.

Rappel : PLU en vigueur identifie et protège déjà les bois, les haies.

Dans le cadre de la révision : mise à jour du relevé des haies et boisements à reporter au plan et à comparer aux trames de protection du PLU.

▪ **synthèse**

- **Un patrimoine naturel riche classé Natura 2000 : forêt de Mervent-Vouvant, ancien tunnel ferroviaire**
- **Des éléments de la trame verte et bleue à préserver : corridors en lien avec Natura 2000, maillage bocager, vallée de la Vendée, interface avec l'enveloppe bâtie, etc.**
- **Un risque inondation à intégrer pour ne pas augmenter l'aléa, ni l'exposition des biens et des personnes**

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé en 2008. Il est en cours de révision. Le périmètre du PPRi peut être croisé avec les données d'aléa modélisées par la société Artelia (données issues de l'étude du SMVSA réalisée dans le cadre du PAPI de la rivière Vendée).

Concernant la prise en compte du risque inondation dans le PLU, il s'agira de superposer le zonage du PPRi avec les données d'aléa et d'utiliser comme référence le pire scénario.

Concernant l'aléa de remontées depuis les nappes souterraines, il se concentre le long du cours de la Vendée. Il se superpose donc à l'aléa de submersion d'origine superficielle.

→ **Des distances à adapter vis-à-vis des sources de risques et/ou de nuisances**

La commune est peu soumise à des sources de nuisances : la carte localise 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les principaux axes routiers.

→ **Une capacité des réseaux à prendre en compte dans les choix d'aménagement**

- assainissement des eaux usées
- eau potable
- défense incendie
- gestion des eaux pluviales

Sur base de leur connaissance du territoire, les élus ont identifié les principaux secteurs soumis à des accumulations d'eau lors de forts épisodes pluvieux.

Le bureau d'études Eau-Méga a également repéré les principaux axes de ruissellement, permettant d'appréhender la gestion des eaux pluviales en amont de ces secteurs et ainsi de ne pas augmenter l'aléa.

Présentation d'un extrait de la carte avec report des passages d'eau.

Le diagnostic sociodémographique / Le parc de logements

Population :

La commune voit sa population se stabiliser puis augmenter progressivement et de manière significative depuis 2014.

Entre 2014 et 2020 : + 39 habitants (soit 0,6% de croissance annuelle moyen) sur 6 ans.

Depuis 2020, 2 opérations résidentielles (lotissements, en 2 tranches « les Bretonnes ») qui génèrent et vont générer d'ici 2024/2026 (tranche 2 démarrée mi 2023) des arrivées de population donc une croissance démographique renforcée : ce sont 33 logements qui vont accueillir environ 75 habitants

La commune maintient sa croissance démographique positive exclusivement grâce au solde migratoire positif (arrivées de nouveaux habitants)

Habitat

569 logements en 2020 (INSEE)

Une majorité de logements individuels et de « maisons »

Le parc de logements est constitué en 2020 à 98,1 % de maisons individuelles

45 logements autorisées de 2011 à 2022

→ Soit 4 logements autorisés par an

Point forts :

- Peu de vacance
- Les logements attractifs
- 1 lotissement en cours d'aménagement

Points de vigilance :

- Un parc de logements très peu diversifié
- Un parc locatif quasi inexistant, pourtant favorable aux parcours résidentiels et à la rotation des occupants, à l'accueil de nouveaux ménages

DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole du PLU de Pissotte a été établi sur la base de :

- Des relevés PAC base RGP géoportail 2023
- Des informations recueillies lors d'une ½ journée de concertation agricole le 28/09/2023 (présentation commune suivie d'entretiens individuels) avec une partie des exploitants agricoles travaillant sur la commune, sur la base du volontariat.
- D'informations apportées par la commune

Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle

Les productions

- Grandes cultures
- Viticulture (AOC)
- Élevage

La commune comporte les bâtiments de 6 sièges d'exploitation

→ Présentation de la carte agricole.

LE BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (« NAF ») 2011/2021

Mme JAFFRE expose la méthodologie retenue pour le calcul.

Temps 1 : 2011/2021 :

BILAN CHIFFRE 2011/2021

TOTAL CUMULE = 3,95 ha

Temps 2 : 2021 /2031

Estimation des surfaces construites aménagées mi 2021/mi 2024 : 1,97 ha

Dont :

0,67 ha parcelles diffuses

1,3 ha sur tranche 2 « Les Bretonnes »

Récapitulatif / BILAN

- **on a déjà quasiment consommé la moitié des 4 ha consommés dans la période 2011/2021.... : 1,97 ha entre mi 2021 et mi 2024**
- **la commune doit étudier et encadre les possibilités de constructions dans les espaces libres des enveloppes urbaines du bourg, prioritairement**

Examen des capacités d'identification des espaces résiduels et bilan chiffré

L'enveloppe urbaine aménagée et bâtie objet de l'étude de densification porte principalement sur le bourg et ses extensions directes, de part et d'autre de la RD938ter, sur l'estimation des espaces résiduels susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (logements) dans l'enveloppe urbaine (bâti et aménagée) du bourg.

Cette enveloppe intègre :

- le bourg ancien et ses extensions directes à l'est de la RD 938 ter
- le quartier de Bel-air à l'ouest de la RD 938 ter, «détaché» du bourg principal mais incluant les 2 tranche du lotissement "Les Bretonnes"

On exclue :

- le quartier Tirailon/Fief du Pillery au nord du bourg
- les grands fonds de jardins en lien / interface agricole ou naturelle.

Les enveloppes urbaines ne suivent pas les limites cadastrales ni les zonages du PLU en vigueur.

Cette estimation est complétée par l'évaluation des capacités du résiduel dans les parties aménagées et bâties du quartier des Moriennes qui jouxte Fontenay-le-Comte.

→ **Estimation : 68 logements potentiels (bourg + Moriennes)**

Rappels :

Le SCOT fixe un objectif théorique d'environ 35 logts sur 10 ans pour chaque commune dans la période 2021/2031 (période déjà

engagée)

- L'objectif chiffré théorique du SCOT (35 logts sur 10 ans) rejoint les besoins estimés sur la base d'une progression démographique de 0,55%/an (34 logts sur 10 ans)
- Les espaces résiduels peuvent largement accueillir ces logements (95 !)
- Pissotte a produit rien que sur la tranche 1 du lotissement « Les Bretonnes », 14 logements et 19 sont projetés (tranche 2 engagée en juin 2023) : soit 33 logements produits/en cours...

Le patrimoine remarquable

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, **localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les **prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration**.

Elle présente le plan napoléonien et met en évidence la « permanence » de trames de voiries, îlots, immeubles sur le cadastre d'aujourd'hui.

La qualité de bourg ancien, doté d'un patrimoine bâti de qualité esthétique contribue à son attraction. Le bourg de Pissotte est bien tenu et n'a pas été l'objet d'atteintes au paysage urbain.

La protection du patrimoine par le PLU permet de faire perdurer l'image de « village » et d'éviter des erreurs qui rendraient de centre bourg médiocre.

Différents types de patrimoine bâti ont été identifiés :

- Les maisons de bourg (plusieurs « séries » le long de la RD et dans le bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre...)
- Les demeures et châteaux (dans le bourg ou dans « la campagne »)
- Les ensembles agricoles, dépendances
- Les murs et murets (déjà identifiés au PLU en vigueur, à vérifier/actualiser)

B - LES ORIENTATION GENERALES DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Elles ont été débattues en Conseil Municipal le 20/06/2024

- **Conforter le cadre de vie (...)**
- **Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés**
- **Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement**
- **Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et viticoles et leurs évolutions**
- **Etre soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain**
- **Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial (...)**

Voir PADD complet débattu le 20/06/2024

LES PROCHAINES ETAPES :

- LA CONSTRUCTION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE
- 2^{ème} DEBAT SUR LE PADD ET LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE (LOI CLIMAT ET LOI ZAN)
- LA CONSTRUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- **Une 2^e réunion publique début 2025, avant l'ARRET**
- L'ARRET du PLU 1^e trimestre 2025
- **L'enquête publique à l'été 2025**

C – QUESTIONS ET DEBATS

Questions	Réponses commune et bureaux d'études
<p>1 -La constructibilité des grands fonds de jardins sera-t-elle maintenue ?</p>	<p>Le zonage constructible avec possibilité de constructions en fonds de jardins, en 2^d rang (ou « drapeau ») restera possible</p> <ul style="list-style-type: none"> - si on démontre qu'on ne réduit pas la surface agricole cultivée/exploitée, - qu'on ne vient pas enclaver un espace cultivé ou gêner l'activité agricole - si on conserve une bande « tampon » suffisamment large qui permette d'éloigner les habitations nouvelles des terres exploitées (engins, poussières, traitements phytosanitaires...) ce pour éviter les conflits d'usage - si la construction en fonds de jardins (ou « drapeaux ») ne génère pas de problématiques de sécurité/accès depuis la rue, en particulier le long des voies départementales - si la collectivité n'a pas à financer des aménagements routiers indispensable à la sécurité/voirie/réseaux pour cette/ce nouvelle(s) habitation(s) - si on est hors zone « sensible » (inondable, zone humide, passage d'eau, parc ou jardin de grande qualité...)2
<p>2- Au vu des enjeux dégagés en matière d'environnement, de risques, zones humides, de protection des terres agricoles, de maîtrise de la consommation des espaces... la commune va devoir revoir de manière significative ses zonages constructibles.</p> <p>Comment pourra-t-on assurer l'entretien des friches à venir ?</p> <p>Des risque de feux de forêt aux abords de la forêt de Mervent ?</p> <p>Quelles conséquences sur la vente et le prix des constructions dispersées en zone agricole ou naturelle ?</p>	<p>Le PLU en vigueur protège déjà le massif forestier, les s zones inondables de la vallée, les zones humides identifiées, les zones agricoles et viticoles en particulier.</p> <p>Dans le cadre de la révision on va reconduire ces principes de préservation et d'inconstructibilité ou de constructions « sous conditions ».</p> <p>Très peu de parcelles (ou surfaces) vont perdre leur constructibilité sur ces espaces déjà protégés (boisés, zones humides, zone inondable...)</p> <p>De plus, le PLU doit être requalifié dans ses zonages constructibles pour,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat)et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN), - Rejoindre les objectifs chiffrés fixés au SCOT approuvé (surfaces et nombre de logements) - Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, suivant un projet soutenable pour la commune (coûts des réseaux, entretien voirie, défense incendie, services et équipements...) - Intégrer les problématiques de gestion de l'eau (enjeu parfois révélé avec les fortes pluies de l'hiver 2023/2024) <p>La constructibilité est remise en cause à chaque évolution du PLU.</p> <p>La constructibilité (maintenue ou nouvelle) n'est pas le « levier » satisfaisant pour traiter l'entretien et la résorption des friches, des problématiques de débroussaillage (par ailleurs imposée aux propriétaire riverains des boisements).</p> <p>Le PLU ne peut pas régler les questions d'accès et d'entretien aux parcelles non entretenues, en friche.</p>
<p>3 -Comment justifier l'inconstructibilité au PLU en vigueur (et au PLU révisé) de terrains non cultivés, situés entre 2 habitations le long d'une voie ?</p> <p>Il n'y aura plus d'activité agricole, que fait on du terrain, parfois acheté constructible il y a 15/20 ans, devenu inconstructible ?</p>	<p>Lors de la dernière révision, la commune a dû, à la demande du Préfet, réduire la constructibilité sur les écarts et « hameaux » au bénéfice du bourg, équipé et desservi, sur des terrains proches des équipements et commerces.</p> <p>Le projet a dû être revu pour être approuvé et pour pouvoir engager notamment, la mise en œuvre des lotissements de Bel Air (Les Bretonnes).</p> <p>Depuis la dernière révision tous les textes réglementaires et lois(Grenelle, ALUR, Climat, ZAN) et le SCOT approuvé visent à « recentrer » encore l'habitat et l'accueil de population dans les « centralités » (bourgs), et pas dans les écarts ou hameaux agricoles (avec un environnement agricole).</p> <p>Le droit à construire n'est pas garanti « à vie ».des terrains achetés dans les années 1980/1990, non aménagés ou non construits en 2011 ont été reclassés en zone inconstructibles (pour de nouveaux logement, l'extension de l'existant et les annexes restant autorisées), au bénéfice de terrains proches du bourg, objets de projets « solides » (cas des terrains communaux aménagés en lotissements).</p>