

# PISSOTTE

## REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Compte rendu de la réunion publique de concertation n°2

du 25 Mars 2025

**Environ 60 personnes étaient présentes**

M le Maire accueille les participants.

Il explique que certains projets ont évolué et que le PADD a été complété dans ce sens.

Il ajoute que la compétence urbanisme relève depuis 2024, de la communauté de communes Pays Fontenay Vendée et que la partie administrative de la procédure va être menée par l'intercommunalité.

Mme JAFFRE rappelle les orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durable), débattu en février 2025 :

- Conforter le cadre de vie attractif de la commune
- 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 communal
- Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions
- Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain
- Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants
- Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation à l'interface de Fontenay-le-Comte, du Marais Poitevin, forêt de Mervent

Elle décline, pour chaque orientation, la traduction au règlement, plan de zonage (extraits, cartes synthétiques)

### **LES PRICIPALES EVOLUTIONS DU PROJET DEPUIS 2024**

Mme JAFFRE précise que depuis la dernière réunion publique, les principales évolutions du projet de PLU portent sur :

**1/ Le projet de salle des Fêtes :**

**2/ L'évolution des zonages « U » dédiés à l'accueil de logements**

**3/ Le Clos de la Solitude**

**4/ La préservation de la Trame Verte et Bleue (compléments)**

**5/ Les Secteurs de taille et de capacité limitée : STECAL**

#### **1/ Le projet de salle des Fêtes :**

La commune a inscrit dans sa délibération le projet de définir un secteur pour accueillir une nouvelle salle des fêtes ou équipement d'intérêt collectif, c'est un des enjeux principaux et un motif important de la révision.

Début 2024 plusieurs sites d'implantation potentiels avaient été étudiés en commission PLU, en associant la DDTm (examen des incidences sur la consommation d'espaces, la préservation des terrains agricoles) et le Conseil Départemental (question des accès sur la RD 938 ter).

Les 2 solutions possibles sont :

- Solution 1 : le maintien de la salle et sa rénovation du site

*Contraintes/points de vigilance :*

- *Faisabilité technique et financière*
- *gestion des nuisances sonores*

- Solution 2 : l'aménagement d'une nouvelle salle au sud du parc de Montalembert, privé, encadré par la rue de Montalembert au sud, la rue de la solitude au nord, la RD 938ter à l'ouest (accès existant)

*Contraintes/points de vigilance :*

- *Faisabilité technique et financière*

M le Maire indique que les études de faisabilité sont en cours sur la salle actuelle. Mais il rappelle que mi 2024 la propriété (parc et immeubles) ont été mise en vente et que la municipalité a décidé d'acquérir l'ensemble de la propriété, idéalement placée aux porte du centre bourg.

Les objectifs de la commune sont les suivants :

- aménager un parc urbain, espace de loisirs, de promenade (aire de pique-nique parcours sportif, aménagement légers et maintien des arbres) dans la partie nord boisée de la propriété
- vendre le groupe d'immeubles à l'est de la propriété (réhabilitation, logements, hébergement) (en vente)
- accueillir une nouvelle salle des fêtes ou nouvel équipement collectif au sud du site (solution 2, dans le cas où la salle ne pourrait pas être maintenue à son emplacement actuel)

L'accès aux logements se fera depuis la rue à l'est.

L'accès à la salle se fera depuis le sud et pas depuis la RD 938ter sur l'allée existante pour des raisons de sécurité.

Madame JAFFRE présente des photos du site et précise les zonages proposés ;

- zonage Ua sur la partie bâtie (habitat), partie mise en vente par la commune
- zone naturel « N » sur le parc qui sera maintenu et valorisé
- secteur NL « loisirs » sur la partie sud dédiée à un équipement (sports/loisirs)

## **2/ L'évolution des zonages « U » constructibles dédiés à l'accueil de logements**

La révision du PLU doit permettre,

- de contenir l'urbanisation dans les quartiers et écarts bâtis, le long des axes de circulation (zonage A avec extension et annexes réglementées, en application de la loi ALUR) :
  - nord du bourg au-delà du boisement « Le Piner », secteur Fief de Pillery, Les Groix, nord rue Moulin Charron, Le Lac, ...
  - habitations aux abords des sièges ou bâtis agricoles (Poiron, Moulin Charron)
- de distinguer les quartiers ou groupes d'habitations suffisamment constitués, pouvant accueillir quelques logements en dents creuses et/ou jardins d'habitations existantes ; les critères retenus sont les suivants :
  - taille suffisante
  - nombre important de logement (> 30 habitations)
  - desserte satisfaisante
  - absence de sièges/bâtis/installation agricole
  - quantité limitée de « dents creuses »

Madame JAFFRE précise les zonages proposés :

- Ua sur le bourg et extensions « traditionnelles » y compris les équipements d'intérêt collectif
- Ub sur les secteurs résidentiels/mixtes récents autour du bourg, Bel Air (y compris EHPAD), Les Moriennes, sud de la rue de Moulin Charron
- Ubb sur les lotissements des Bretonnes, 1<sup>e</sup> tranche en cours d'aménagement, de manière à appliquer le règlement de lotissement (annexé au règlement PLU)

### 3/ Le Clos de la Solitude

Mme JAFFRE présente le schéma d'orientation (OAP) du Clos de la Solitude. L'OAP précise les orientations suivantes :

- 1/ Conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens
- 2/ Maintien des murs de clos et d'espaces verts dégagés aux abords des volumes anciens
- 3/ Maintien d'un accès unique allée « centrale »
- 4/ Dans le cas de création de nouvelles constructions à destination de logement/hébergement
  - Réhabilitation ou démolition reconstruction
  - Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements
  - Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage

### 4/ La préservation de la Trame Verte et Bleue

Le PLU révisé propose :

- un zonage « naturel » sur les espaces les plus sensibles et la trame verte et bleue : Natura 2000, masses boisées, « grandes » zones humides, Abords de Vendée (hors terres PAC au sud)
- Le maintien d'espaces boisés classés (modifications-corrrections de détail)
- La protection des espaces boisés « secondaires » et des haies (Art L 151-23 du code de l'urbanisme) (relevé Eau Mega/commune/GHECO)
- La protection de la trame bleue : vallée inondables (PAC Etat 2023, révision du PPRI), zones humides (relevé SAGE), zones hydromorphes (relevé SAGE), axes de ruissellement (relevé commune/Eau Mega)

### 5/ Les Secteurs de taille et de capacité limitée : « STECAL »

6 STECAL : Ae1 à Ae5 et AL sont délimités et réglementés :

- Ae1 : industrie-recyclage, show-room
- Ae2 : ancien garage automobile
- Ae3 : stockage-entrepôts garde-meubles
- Ae4 : paysagiste rue du Lac
- Ae5 : projet parking ou parc photovoltaïque (friche)

Aucun de ces STECAL n'est défini en zone agricole ou naturelle « nue », pour un nouveau projet.

Les STECAL Ae1 à Ae4 correspondent à des activités existantes (avec reprise pour Ae2), pour lesquelles le PLU doit prévoir les règles adaptées aux besoins. Chaque gestionnaire/entrepreneur a été rencontré pour connaître ses perspectives d'évolution. Il ne ressort aucun projet d'extension important ni mutation d'activité. Seul l'ancien garage automobile va être racheté avec un projet de lave-auto.

Le STECAL Ae5 correspond à un secteur d'ancien parking et de dépôts, c'est une friche pour laquelle les propriétaires ont été sollicités pour un parc photovoltaïque. Ce projet n'est pas concrétisé à ce jour mais il semble possible et surtout permet de réaffecter une friche en faveur d'un site d'accélération des énergies renouvelables.

La commission PLU a aussi réfléchi à d'autres usages d'intérêt supra-communal, on pourrait y accueillir un parking de covoiturage et/ou d'accueil des visiteurs de la forêt de Mervent, aire de camping-cars, ... avec ombrières photovoltaïques éventuellement. Ce secteur en tant que « friche » est stratégique pour le territoire.

Le STECAL AL correspond au terrain de football rue du Moulin Charron pour bien prendre en compte et y permettre les constructions, installations aménagements liés aux équipements sportifs et de loisirs.

## LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à 4 hectares sur la période 2011/2021 (sur le « temps 1 », 10 ans avant la Loi Climat et Résilience).

Le PLU ne prévoit pas d'extension des enveloppes urbaines pour des opérations résidentielles, économiques ou d'équipements.

L'urbanisation et les aménagements seront contenus uniquement sur des espaces non agricoles, non naturels, non forestiers, sans extension de l'urbanisation.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond aux surfaces déjà aménagées depuis 2021, soit une surface cumulée de 2 ha.

**Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :**

→ **modération de 50 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, soit 2 hectares**

## LES ZONAGES DU PROJET

<b>Ua</b>	centre bourg
<b>Ub</b>	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)
<b>Ubb</b>	Secteur des Bretonnes (lotissement)
<b>1AU</b>	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
<b>A</b>	zone agricole
<b>Ap</b>	secteur agricole protégé, paysager
<b>Av</b>	secteur agricole viticole
<b>Ae1</b>	stecal activité économique Petit Luxembourg
<b>Ae2</b>	stecal activité économique Les Lombardières (ancien garage automobile)
<b>Ae3</b>	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
<b>Ae4</b>	stecal activité économique Le Lac
<b>Ae5</b>	stecal Le Lac nord
<b>N</b>	zone naturelle
<b>N L</b>	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif
<b>AL</b>	Stecal terrain de football

## CALENDRIER

Avril et mai 2025	: Préparation du dossier d'arrêt
Juin 2025	: bilan de la concertation
07/07/2025	: ARRET du PLU en conseil communautaire CCPFV
20/07/2025	: consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)
– 20/10/2025	
10/2025	: Passage en commission CDPENAF
11/2025	: Enquête publique
12/2025	: rapport du commissaire enquêteur
01/2026	: APPROBATION du PLU en conseil communautaire CCPF

## QUESTIONS – ECHANGES ET DEBATS

QUESTIONS	ECHANGES-DEBATS-REPONSES
<p><b>Les délais de concertation et surtout d'enquête publique (1 mois) sont bien inférieurs à ceux donnés aux administrations « Personnes Publiques Associées » (3 mois)</b></p> <p><b>Il est regrettable que le temps consacré à l'enquête ne soit pas plus important.</b></p>	<p>Ces délais de procédure sont réglementés.</p> <p>Le temps de concertation est très long, il dure tout le long des études, du lancement de la révision à l'arrêt du PLU.</p> <p>Cela fait plus de 2 ans que la concertation est ouverte :</p> <p>La commune a mis à disposition un registre de concertation, à l'accueil en mairie, ainsi que les cartes agricoles, le diagnostic (rapport papier).</p> <p>Une réunion spécifique avec les exploitants agricoles a été organisée pour établir le diagnostic et les cartes agricoles.</p> <p>Elle a mis en ligne, à mesure des travaux,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La délibération de lancement de la révision,</li> <li>- Le 1er PADD débattu (06/2024), puis le 2<sup>e</sup> (CM 27/02/2025), et les PV correspondants,</li> <li>- Le support de présentation et compte rendu de la 1<sup>ere</sup> réunion publique</li> </ul> <p>Le support et CR de cette 2<sup>e</sup> réunion publique seront versés au site internet début avril</p> <p>Également seront mis à disposition en mairie et sur le site,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la carte synthétique du projet de zonage</li> <li>- la carte de la « trame verte »</li> <li>- la carte de la « trame bleue »</li> <li>- l'OAP du clos de la Solitude</li> <li>- les 2 solutions envisagées pour la salle des Fêtes</li> </ul> <p>Cette concertation va se poursuivre jusqu'en juin, on en fera un bilan avant l'arrêt du PLU.</p> <p>L'enquête publique dure 1 mois, elle peut être prolongée à la demande du commissaire enquêteur.</p> <p>Toutefois le dossier d'arrêt (conseil CCPFV du 07/07) sera à disposition dès fin juillet, il sera consultable et cela peut permettre aux habitants de préparer leurs requêtes en amont.</p> <p>Mais il importe que les demandes soient bien faites et datées pendant la période d'enquête sinon on ne peut pas les examiner.</p>

<p><b>Quid de la loi ZAN ? comment le PLU révisé intègre-t-il les dispositions de la Loi ZAN ?</b></p>	<p>Le projet de PLU révisé maîtrise la consommation d'espaces et donc l'artificialisation en réduisant les zonages constructibles en particulier en classant en zone A plusieurs secteurs Ahc (habitat diffus constructible) dès lors qu'ils sont caractérisés par,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un habitat dispersé, non organisé</li> <li>- un habitat linéaire implanté le long de routes (extension « en doigts de gant »)</li> <li>- des grandes dents creuses ou « coupures » naturelles ou agricoles (prairies, cultures, jachères)</li> </ul> <p>Le PLU doit respecter la loi Climat, réduire la consommation d'espace de 50 % par rapport à celle observée sur les 10 ans précédant la loi Climat (2011/2021) ;</p> <p>Soit 50 % des 4 ha consommés, donc 2 ha maximum.</p> <p>Or depuis 2021, la quasi-totalité des 2 ha a été consommée/aménagée, notamment 1,3 ha sur le lotissement des Bretonnes.</p> <p>La « consommation d'espaces » générée par des zonages constructibles du futur PLU est quasi nulle, car les constructions et aménagement ne se feront que sur des petites dents creuses qui ont déjà perdu leur usage/fonction agricole ou naturelle.</p> <p>Les critères de calcul/d'estimation de l'artificialisation sont en cours de mise au point et d'évolution.</p>
<p><b>Quid des terrains inconstructibles mais sans aucun intérêt agricole, qui risquent de devenir des friches ?</b></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 propriétaires 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>

**La concertation se poursuit via le registre de concertation en mairie, ou par courrier, jusqu'à début juin.**

Les demandes particulières ne relèvent pas de la concertation (courrier au maire et enquête publique).