Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Compte rendu

Réunion du 13.10.2021

Réunion Publique – Saint Mars-la-Réorthe

Présentation du PADD et du corpus règlementaire

Environ 45 personnes présentes

Échanges suite à la présentation

Quand sera-t-il possible de prendre connaissance du plan de zonage en tant qu'élu ?

Aymeric Coletta (CCPH)
Le document sera disponible dès l'arrêt du projet (à priori avril 2022), en amont de l'enquête publique. Pour répondre aux interrogations, la population pourra venir le consulter lors de permanences en mairie et les comités de suivi dans chaque commune peuvent relayer les éléments.

Concernant les exigences de densité, quel impact sur les surfaces de parcelles cela a-t-il, avez-vous calculé ces éléments ?

Mr Bertrand (maire de Saint Mars la Réorthe)
Il est attendue une forme urbaine avec les lots hétérogènes, mais les tailles de parcelles diminuent forcément aujourd'hui avec ces densités, les parcelles vont plutôt de 200 à 500 m².

Est-il cohérent d'habiter à la campagne sur seulement 200 m² de parcelle ?

Atelier Urbanova
En vérité, la forme urbaine traditionnelle des bourgs de bocage présente une densité d'environ 30 à 35 logements/ha, on est donc bien loin de ce qui est demandé dans le PLUiH pour les nouveaux quartiers. La campagne n'est donc pas si peu dense que dans notre imaginaire, les anciens ont toujours eu à cœur de mettre ces densités en œuvre car elles apportaient un certain intérêt (maisons mitoyennes qui limitent les déperditions par exemple).
En ce qui concerne l'offre en grandes parcelles, n'oublions pas qu'elle est déjà présente dans les communes et qu'elle sera toujours disponible au gré des ventes et des successions.
Mr Bertrand (maire de Saint Mars la Réorthe)
Il faut ajouter que la demande des jeunes n'est plus d'avoir des terrains de 1000 m², qui demandent beaucoup d'entretien.

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74

Quand verra-t-on des HLM dans nos espaces verts ?

Atelier Urbanova
Si vous entendez par « HLM », les « immeubles de grande hauteur », les bourgs des communes autres que Les Herbiers ne pourront pas accueillir d'immeuble de plus de R+2 (rez de chaussée+2 étages). Si on observe bien la forme urbaine actuelle, il y a déjà des hauteurs similaires présentes dans certains bourgs, notamment avec les maisons anciennes.
Le centre des Herbiers pourra, quant à lui, accueillir des bâtiments plus hauts (c'est déjà le cas) car nous sommes dans un paysage plus « urbain ».

L'article sur le PLUiH paru dans le bulletin de la Communauté de communes ne s'adresse pas aux novices et utilise un vocabulaire et des acronymes peu compréhensibles. Il est également difficile d'accéder au PADD sur le site internet.
Par ailleurs, vous parlez des dents creuses, mais qu'en est-il des dents « cariées » de type garages et autres bâtiments dégradés qui ne sont plus utilisés ?

Aymeric Coletta (CCPH)
L'article essaie de s'adresser à tous mais effectivement le PLUiH est un document complexe, il est donc difficile d'en parler de façon très simplifiée. Les élus ont eu 2 à 3 ans pour se familiariser avec ces termes, mais pour la population s'est forcément plus compliqué. Concernant l'accès aux documents et notamment le PADD, nous ferons le point avec le service communication.
Atelier Urbanova
Concernant les bâtiments dont vous parlez et leurs parcelles d'assise, ils sont dénommés « friches » et font effectivement partie des potentiels à mobiliser en priorité dans l'avenir car les exploiter et les urbaniser à nouveau permet de mobiliser moins de terres agricoles et naturelles.

Quand pourra-t-on poser nos questions sur des cas particuliers ?

Aymeric Coletta (CCPH)
Des permanences vont être organisées en amont, ce dès que l'arrêt du projet aura été effectif (à priori avril 2022). Puis la population pourra venir lors de l'enquête publique (à priori septembre 2022) consulter ce même document, et faire le cas échéant, des remarques et demandes.
Il est conseillé de venir à ces permanences afin d'avoir des explications sur les choix et motifs de délimitation des éléments règlementaires et de pouvoir évaluer si cette demande peut être potentiellement recevable au regard de l'économie générale du projet de PLUiH.

Vous avez indiqué que jusqu'à l'approbation du PLUiH ce sont toujours les PLU communaux qui s'appliquent, comment se fait-il que j'ai eu un refus sur un projet pourtant en zone constructible ?

Atelier Urbanova
Il est probable que votre permis ait fait l'objet d'un sursis à statuer, outil qui permet aux élus de remettre leur décision pour après l'approbation du futur PLUiH si le projet concerné est potentiellement contraire à l'« économie générale » du futur document.

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74

Il semble que les gens aient des problèmes pour se loger sur le territoire et qu'ils soient obligés d'aller habiter sur les territoires voisins, avez-vous observé une tension sur le marché de l'immobilier ?

Mme la Présidente

Effectivement, notre territoire est très attractif grâce à une offre en emploi importante, l'offre en logement a du mal à suivre. Les prix sont élevés et l'on souffre d'une pénurie de foncier. Les prix d'achat des terrains pour des lotissements communaux ont du mal à être compétitifs par rapport à ceux des promoteurs. Nous assistons de fait à une arrivée de ménages plutôt aisés qui viennent de l'extérieur et ont les moyens d'accéder à ces coûts, mais ce n'est pas notre volonté politique qui est plutôt avant tout d'offrir un logement pour tous les habitants du territoire.

Il semblerait qu'il y ait aussi un problème lié aux chambres d'hôtes et aux logements mobilisés pour le tourisme, notamment aux Epesses, qui fait que l'offre en logement à l'année soit fortement diminuée.

Atelier Urbanova

Effectivement ce constat a été fait par le bureau d'études en charge du volet habitat, malheureusement le PLUiH est peu outillé pour règlementer les locations saisonnières.

En l'absence de nouvelles questions, Mme la Présidente remercie les participants et clôt la séance.

……..

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • **tél** 05 49 04 63 67 • **mobile** 06 74 92 57 74