

Ordre du jour

Il s'agit de la première réunion publique qui a pour objet principal la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD.

Cette réunion est organisée en deux temps :

- La présentation du contenu du plan local de l'urbanisme et de la procédure de révision,
- Présentation du PADD et échanges.

Au sein du compte-rendu, les retours des habitants se présentent de la façon suivante :

Retours
Remarque ➤ Réponse des élus, bureau d'études ou compléments.

Introduction

Retours
Quelle est la définition de « EPCI » ? ➤ Etablissement Public de Coopération Intercommunale : il s'agit d'une structure administrative regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun. Il s'agit de la Communauté de communes Loire Layon Aubance.
Quand aura lieu l'enquête publique ? ➤ Il est encore trop tôt pour communiquer une date précise. Néanmoins, ce temps aura lieu sur l'année 2027 et sera communiqué au public (presse, panneaux d'affichage).

PADD

Le PADD est organisé en 3 axes :

- Penser le développement avec une évolution démographique croissante,
- Soutenir une économie dynamique et durable au service du territoire,
- Préserver les qualités paysagères, patrimoniales et naturelles de Val-du-Layon.

Consommation ENAF

Retours
Qu'est ce qui est possible concrètement ? ➤ Géostudio : 5,01 ha sur l'ensemble de la commune de Val-du-Layon de 2021 à 2036 prenant en compte les consommations d'ENAF effectives depuis 2021.

Alors ça veut dire que si on avait consommé un peu plus entre 2011 et 2021, on pourrait consommé plus après 2021 ?

- Géostudio : L'enveloppe de consommation ENAF est répartie est définie par le Schéma de cohérence territoriale, du pôle Métropolitain, puis décliné dans le Programme Local de l'Habitat de Loire Layon Aubance.

Axe 1 : Penser le développement avec une évolution démographique croissante

Retours

Qu'est-ce qui explique les différences de densité entre Saint-Lambert-du-Lattay (20 logements/ha) et Saint-Aubin-de-Luigné (16 logements/ha) ?

- Géostudio : La densité est définie par le SCoT, au regard des formes urbaines existantes, de la typologie de communes, des équipements présents, etc. C'est une obligation pour le PLU d'être compatible avec ce document

Axe 2 : Soutenir une économie dynamique et durable au service du territoire

Retours

Au niveau des commerces, est-ce que cela inclut les « services » (Café, bar...) ?

- Géostudio : Oui tout à fait. Cet objectif sera à reformuler pour être plus précis.

Est-ce que la présence de cet objectif veut dire que « potentiellement » on peut avoir un supermarché au sein des deux bourgs ?

- Géostudio : Oui potentiellement, l'idée est de permettre l'installation de nouveaux commerces. Concernant l'installation d'un supermarché, il n'y a pas forcément le foncier disponible permettant l'installation d'un supermarché ou un centre-commercial. De plus, la commune n'est pas référencée comme prioritaire au niveau du SCoT pour accueillir ce genre de surfaces commerciales.

La zone à urbaniser au sein du PLU actuel pour l'extension de la zone économique du Gué Menois (au sud de la RD) est-elle maintenue dans le PLU en projet ? Quelle surface pour l'avenir pour l'activité économique ?

- Géostudio : Le schéma de développement économique de Loire Layon Aubance n'identifie pas d'extension de cette zone.. Par conséquent, aucune surface en extension n'est allouée pour l'activité économique.

Cela veut dire que la zone économique ne connaîtra aucune extension ?

- Géostudio : Exactement.

Retours
<p>Comment faire pour que le PLU soit respecté sur le volet paysager ? Il y a quelques problématiques de certaines clôtures mal insérées au niveau paysager.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Ces éléments sont réglementés au sein du règlement écrit avec un règlement de clôtures zone par zone. Les nouvelles constructions devront être conformes à ce règlement. ➤ Géostudio : Les clôtures peuvent connaître des évolutions en matière de matériaux, d'insertion, de forme, etc. ➤ Géostudio : On atteint ici une des limites du PLU, c'est-à-dire que celui-ci ne peut pas réglementer l'interdiction d'un matériau précis, car contraire au code de l'urbanisme. Les magasins de bricolage et les fabricants s'adaptent pour proposer de nouvelles clôtures et passer outre le règlement du PLU. ➤ Géostudio : Pour le cas d'une clôture qui ne serait pas conforme avec le règlement du PLU, il s'agit du pouvoir de police du Maire.
<p>Lorsque il est écrit « éviter l'urbanisation... », l'urbanisation est-elle tolérée sur les terres agricoles ? Si oui, comment définissez-vous une zone à urbaniser ? C'est flou comme formulation.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : L'urbanisation est en effet tolérée sur une zone agricole à partir du moment où le besoin le permet (logement, économie, équipement). ➤ Géostudio : Les périmètres des zones à urbaniser sont définies en commission urbanisme en prenant en compte les objectifs en matière de localisation ou de répartition des nouveaux logements au sein du territoire (objectif 3 / axe 1).
<p>La profession agricole diminue (le nombre d'exploitants est en baisse), est-ce que le PLU prévoit des éléments pour la réutilisation des bâtiments agricoles inoccupés ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Il y a les changements de destination : les bâtiments agricoles inoccupés qui peuvent faire l'objet d'une transformation en logement, sous réserve de répondre à des critères précis. ➤ Géostudio : Cependant, l'INAO et la CA souhaitent que l'on favorise le maintien et le développement de l'activité agricole. Il n'y a pas la possibilité de mettre 100% des bâtiments agricoles en changement de destination car cela peut faire varier le prix, et ne pas faciliter la transmission des bâtiments agricoles. Il faudra être vigilant à ce que l'ensemble des changements de destination respectent les différents critères d'identification.
<p>Terrains en friche (non cultivés) : quelle réutilisation de ces terres non cultivées ? Quel avenir ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Il y aura peu de possibilités en matière de constructibilité en zone agricole donc pas forcément de réutilisation pour construire des logements neufs.
<p>Il y a une contradiction entre le besoin touristique (gîte, etc...) et la réutilisation de bâtiments agricoles en vue d'une transmission. Cela peut aller à l'encontre de l'objectif de préservation de l'activité agricole.</p>
<p>Développement uniforme : Un raisonnement est-il fait à l'échelle des deux communes ou à l'échelle de la commune nouvelle ? Pourquoi a-t-on une différence sur le développement ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Le raisonnement s'opère dans un premier temps à l'échelle de la commune nouvelle et ensuite une différenciation est faite entre les deux villages, notamment pour prendre en compte le SCoT qui différencie les

Retours
<p>deux villages en matière de densité minimale sur les nouvelles opérations et le PLH qui différencie les deux villages sur l'enveloppe annuelle en matière de logements.</p> <p>➤ Maire : Une différence entre les deux villages est réalisée car le SCoT a fait une différence dans l'identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saint-Aubin-de-Luigné est considérée en tant « qu'autre commune » de secteur 4, - Saint-Lambert-du-Lattay est considérée comme « commune constitué » de secteur 4. <p>Les nouvelles opérations seront adaptées en fonction de la taille et de la logique de chaque entité.</p> <p>On peut prendre l'exemple de Thouarcé qui n'a pas les mêmes objectifs que les autres communes déléguées du territoire de Bellevigne-en-Layon comme Saint-Lambert-du-Lattay qui n'a pas les mêmes objectifs que Saint-Aubin-de-Luigné.</p>
<p>Il y a des besoins en matière de mobilité vélo sur les bourgs. Pour ma part, je ne laisserai pas mes enfants prendre leur vélo seuls. Que ce soit sur les grandes routes, au niveau des hameaux ou même sur les petits axes, il n'existe aucune zone protégée pour les cyclistes. Comment seront traduits ces objectifs ?</p> <p>➤ Géostudio : Cet enjeu sera traduit par la définition d'emplacement réservé permettant à termes d'acquisition du foncier nécessaire pour parvenir à cette sécurisation.</p>
<p>Vous ne parlez pas du tout de station d'épuration ? Est-ce que des éléments sont à prévoir ? Est-ce que la mise en place d'une nouvelle STEP provoquerait une consommation d'ENAF ?</p> <p>➤ Géostudio : L'assainissement est évoqué en axe 3 du document Concernant la consommation ENAF, une analyse au cas par cas est nécessaire et la doctrine des services de l'Etat n'est pas encore connue.</p>
<p>En l'état, peut-on continuer à construire à Saint-Aubin-de-Luigné ?</p> <p>➤ Maire : Non, sur le village de Saint-Aubin, la police de l'eau a « tapé du poing » sur la table avec un courrier reçu récemment sur la non-conformité. Désormais, l'ensemble des permis passe par la DDT qui vérifie les différentes constructions au cas par cas (en vérifiant leur impact sur l'assainissement).</p> <p>➤ Habitant : Est-ce la même réglementation pour l'assainissement individuel ?</p> <p>➤ Maire : L'assainissement individuel n'est pas concerné. Cependant, une vérification de la conformité est réalisée par les services de la communauté de communes. Par ailleurs, il a été décidé récemment d'augmenter la sanction pour les structures non conformes.</p>

Axe 3 : Préserver les qualités paysagères, patrimoniales et naturelles de Val-du-Layon

Retours
<p>Le traitement des limites parcellaires vaut-il que sur les nouvelles constructions ? C'est dommage car il y a un manque d'unité. Certaines clôtures ne sont pas forcément insérées au niveau paysager. Concrètement, quelle est la possibilité pour la commune de faire respecter le PLU ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : L'équipe municipale a la possibilité de mettre en place une déclaration préalable obligatoire sur les clôtures. Cette disposition est déjà opérée sur les deux communes déléguées. ➤ Géostudio : En cas de non-respect du règlement du PLU, le pouvoir de police du maire peut être utilisé. ➤ Habitant : Selon les règlements de lotissement, la réglementation a été différente selon les lotissements et les époques de construction. Par exemple, le lotissement au niveau du terrain de foot n'est pas constitué de la même manière que le lotissement des Lacas.
<p>Monuments Historiques : Y a-t-il des règles qui sont appliquées dans le périmètre des MH ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Oui et elles sont définies par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Suite de la procédure

Retours
<p>Registre de concertation : en quoi cela consiste ? Quelle est la différence avec l'enquête publique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Le registre permet l'inscription d'un projet, d'une demande ou d'un souhait tout au long de la procédure, avec une prise en compte ou non réalisée en fonction des orientations inscrites dans le PADD. <p>L'enquête publique est, elle, encadrée par le code de l'environnement et le tribunal administratif. Les élus apporteront une réponse précise à chaque demande et le Commissaire enquêteur s'interrogera sur le traitement envisagé de chaque demande.</p>
<p>Nous pouvons transmettre des demandes d'intérêt général ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Exactement.
<p>Pendant combien de temps le PLU sera-t-il appliqué ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Il s'agit d'une réflexion à 10 ans, mais le PLU reste valable jusqu'à une future modification/révision, il n'a pas de durée de validité. ➤ Maire : Evidemment, le document devra être compatible avec les futures lois nationales qui pourraient arriver.
<p>Ce projet de PLU est très orienté « environnement, sauvegarde des paysages », mais si revirement politique, le volet logements pourrait-il prendre plus de place ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Le PLU pourrait en effet évoluer en fonction des lois mises en place.
<p>Quel est l'objectif de la prochaine réunion publique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géostudio : Lors de la future réunion : un rappel des enjeux de la commune sera présenté et ensuite une présentation de la traduction réglementaire et un temps de présentation et d'échanges autour de plan de zonage.

Retours

Maire : Il s'agit d'un document majeur, il est essentiel que chacun se l'approprie pour bien vivre sa commune.
--

Madame le Maire clôture la réunion en remerciant l'ensemble des participants et précise qu'il s'agit d'un document majeur, il est essentiel que chacun se l'approprie pour bien vivre sa commune.