Cittànova
25, Bd des Martyrs nantais de la résistance
44 200 NANTES
Tél: 02 40 08 03 80
www.cittanova.fr

COMMUNE DE CHANTONNAY

REUNION PUBLIQUE

PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES DU PROJET DE PLU

Du 8 novembre 2016

La réunion publique s'est déroulée dans la salle Antonia à Chantonnay, environ 80 personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée par presse locale, information sur le site internet, affichage.

1. OBJET DE LA REUNION

M. Le Maire indique que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrive à sa fin et rappelle ainsi les différentes étapes :

- Le lancement de l'élaboration du PLU acté par la délibération du Conseil Municipal en 2014,

- L'élaboration du diagnostic,

- L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- La traduction règlementaire des orientations inscrites dans le PADD, c'est-à-dire, l'élaboration du plan de zonage, rédaction du règlement écrit et définition d'orientations d'aménagement sur les secteurs de projet.

M. Le Maire indique que l'arrêt du projet est prévu en décembre 2016. Ensuite, M. DELAYE, Président de la Communauté de Communes ajoute que depuis le 1er janvier 2016, la Communauté de Communes a la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme ; elle participe ainsi à la révision du PLU de Chantonnay et a lancé en parallèle, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) afin d'avoir un projet cohérent à l'échelle du bassin de vie que constitue la Communauté de Communes. Des outils de concertation seront également mis en place tout au long de cette démarche. A noter que le projet de PLU qui est présenté lors de cette réunion publique s'appliquera dès son approbation (prévue été 2017) et tant que le PLUi n'est pas approuvé.

Cittànova rappelle les différentes phases de la démarche de la révision du PLU de la commune de Chantonnay. Son arrêt est prévu en conseil communautaire en janvier 2017. Cittànova explique ensuite que se déroulera la phase «administrative » : consultation des Personnes Publiques Associées pendant trois mois (ils donneront leur avis sur le projet), organisation de l'enquête publique pendant 1 mois (un commissaire enquêteur sera présent lors de permanences pour recueillir les avis et remarques des habitants, associations, etc.). Chaque demande sera examinée par le commissaire enquêteur qui transmettra son avis à la commune et à la communauté de communes. Ces dernières étudieront les remarques et prendront ou non en compte les demandes particulières notamment selon leur impact / intérêt pour le projet de PLU. L'approbation du PLU est prévue à l'été 2017.

Cittànova introduit la séance en rappelant que le Projet d'Aménagement et de Développements Durables est la pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme. C'est en effet à travers lui que la commune a exprimé son projet de territoire pour les dix années à venir. Toutes les autres pièces du PLU exposées lors de la présente réunion, (Zonage, Règlement, Orientation d'aménagement et de programmation, etc.) découlent de ces orientations générales définies au moment du PADD. Cittànova rappelle également que le PLU s'inscrit dans un contexte supra-communal qu'il doit respecter (loi ALUR, Grenelle, etc.) et prendre en compte (pour le projet de SCoT du Pays du Bocage Vendéen qui n'est pas encore approuvé).

3. LES ECHANGES

Pourquoi les villages de l'Angle, les Clous ou la Marzelle ne sont pas en zone urbaine ? Quelle différence entre Vildé qui est proposé en zone urbaine et l'Angle ?

Cittànova explique que depuis la loi ALUR, le Code de l'Urbanisme permet une évolution mesurée (extensions et annexes) des habitations situées en dehors des principales agglomérations dans les zones Agricoles et Naturelles. Cette évolution du Code permet d'éviter « le pastillage » (classement en zone constructible des groupements bâtis situés en dehors des centres-bourgs) et ainsi la dispersion des constructions neuves et ses impacts sur l'activité agricole. Malgré cette nouvelle législation, la municipalité a souhaité permettre le comblement des « dents creuses » (terrain non bâti entre deux constructions existantes par exemple) dans certains villages ; autoriser cette constructibilité doit être justifiée. C'est dans ce cadre qu'une méthodologie a été mise en place : des critères ont été définis à partir des principes législatifs et réglementaires (loi ALUR notamment) et des orientations des documents cadres, pour différencier et délimiter les villages pouvant accueillir un développement de ceux ne pouvant pas. Par exemple : le fait d'accueillir une population et un nombre de logement suffisamment important, l'existence d'un espace aggloméré significatif, suffisamment dense et continu pour correspondre à la définition d'une zone urbaine (« épaisseur » du tissu, etc.), la capacité du groupement à accueillir de nouvelles constructions dans de bonne conditions, etc. Le village de l'Angle n'a pas été identifié comme pouvant être renforcé en densification car le tissu bâti est lâche et malgré l'existence de constructions anciennes, celles-ci ne forment pas une entité historique significative pouvant être distinguée. L'ensemble de ces justifications seront exposées dans le rapport de présentation du projet de PLU. M. BOISSEAU ajoute que ces critères sont objectifs.

Pourquoi il n'est pas question d'éolien ? Il n'y a pas de zonage ?

M. Le Maire explique que le projet éolien n'a pas fait l'objet d'un zonage particulier dans le projet de PLU car ce dernier n'était pas nécessaire pour permettre sa réalisation.

Est-ce que les documents peuvent être consultés avant l'enquête publique ?

M. BOISSEAU indique que les documents ne sont pas à la disposition du public avant l'enquête publique. Le projet a été construit dans l'intérêt général et les intérêts particuliers ne doivent pas interférer la mise en œuvre du projet dans les pièces règlementaires. Cependant, M. BOISSEAU indique que la commune (élus et techniciens) se sont rendus disponibles tout au long de la procédure pour répondre aux questions des administrés lors de rendez-vous.

Est-ce qu'il est tenu compte des terrains disponibles dans les zones industrielles et des entreprises « vides » ?

M. Le Maire explique que le projet a tenu compte des disponibilités foncières et immobilières dans les zones d'activités existantes, néanmoins, la nature des propriétaires des bâtiments étant privée, il est difficile d'agir. Cittànova ajoute que la réutilisation de l'existant (terrains ou bâtiments) est clairement incitée du fait de la réduction des zones à urbaniser futures.

Y-aura-t-il des compensations pour les agriculteurs qui perdront des terres ?

M. Le Maire explique que lors de l'ouverture des zones à urbaniser, les agriculteurs seront concertés. Cittànova ajoute qu'un diagnostic agricole a été élaboré durant la démarche et le projet de PLU doit être justifié au regard de l'agriculture (en termes de consommation d'espace notamment).

Le recalibrage de la Mozée est-il envisagé ? Le passage sous la voie SNCF pose problème.

M. Le Maire explique que des études ont été menées concernant la Mozée et le recalibrage n'apparaît pas être la meilleure solution.

Durée de validité du PLU ?

Cittànova explique que le PLU a une « durée de vie » d'environ 10 ans ; ça a d'ailleurs été le cas pour le PLU actuellement en vigueur (approuvé en 2005). Cependant, le présent projet de PLU pourrait voir sa « durée de vie » réduite en raison de l'approbation du PLUi à venir.

Si les 750 logements prévus sur 10 ans sont insuffisants ?

Cittànova explique que l'objectif des 750 logements à horizon 2027 correspond à un rythme de construction supérieur à celui enregistré lors de la dernière décennie. M. BOISSEAU précise qu'en effet le rythme actuel est d'environ 40 logements/an.

4. POURSUITE DE L'ETUDE

L'arrêt du projet de PLU est prévu pour décembre 2016/janvier 2017 en conseil communautaire. L'enquête publique devrait se dérouler durant le mois de mai.