

**COMPTE RENDU / réunion PPA sur les enjeux du PLU**

**AFFAIRE : PLU de SAINT-VAIZE**

**DATE : 11/10/2017**

**LIEU : Salle des fêtes**

→ Ouverture de la réunion : 18h35

**Etaient présents : Une trentaine d'habitants**

**M. Le Maire remercie les personnes présentes et passe la parole à Mme BALLIN du bureau d'études URBANhymns qui accompagne la commune dans la révision de son PLU.**

**La réunion s'est déroulée dans une ambiance très correcte.**

**Elle avait pour objet de présenter ce qu'était le PLU, son contenu et sa procédure d'élaboration.**

**Ont ensuite été abordés les enjeux du passage du PLU via la présentation du diagnostic de la commune et des principaux projets de la municipalité.**

C.R.

Le bureau d'études a rappelé les objectifs du législateur ainsi que ceux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) élaboré à l'échelle du Pays de Saintonge Romane et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Ces documents d'urbanisme supra-communaux s'impose au PLU des communes dans un rapport de compatibilité. Le SCOT fixe un objectif de modération de consommation d'espace (3ha) pour la commune de Saint-Vaize, et un objectif de densité de (12 log/ha) et le PLH fixe un ordre de production de logements de 3,5 logement en moyenne par an. La commune envisage de gonfler légèrement ce chiffre pour lui garantir le renouvellement de sa population et au-delà un certain regain pour maintenir autant que possible l'école.

Il est donc important de signaler que toutes les anciennes réserves du POS ne pourront être reconduites. M.Le maire tient à insister sur ce point ainsi que sur la nécessité de ne mobiliser que des terrains stratégiques (tant du point de vue de la situation que de la faisabilité des projets afin de ne pas geler le développement de la commune).

M.le Maire rappelle que la commune est contrainte mais que le PLU est un outil intéressant. Il relève que le prochain sera peut être intercommunal et il est donc important que le PLU en cours défende les intérêts de la commune au mieux.

Mme BALLIN rappelle tous les facteurs qui entrent en compte dans la définition des terrains constructibles. Elle souligne toute la complexité de la démarche car le PLU qui si au final régit le droit des sols est également un projet qui a vocation à protéger le patrimoine naturel (notamment protégé comme les sites NATURA 2000), préserver les espaces agricoles, intégrer les risques, valoriser les paysages, optimiser les réseaux, réduire les déplacements, participer à la lutte contre la pollution et promouvoir le cadre de vie...

Cela se traduit notamment par le renforcement prioritaire des bourgs et la fin de la diffusion ou encore de l'étalement linéaire de l'urbanisation...

Mme BALLIN fait part du projet communal qui se porterait en priorité sur les grands terrains enclavés dans le bourg. M. Le Maire explique qu'il a saisi l'opportunité d'acheter une parcelle aux abords de l'église en vue de la mobiliser pour augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg. Il craignait notamment qu'avec le RNU qui s'applique actuellement sur le territoire, ce terrain de 6000m<sup>2</sup> ne fasse l'objet que d'une seule construction alors qu'il s'agit du cœur de bourg.

Mme BALLIN insiste sur le fait que le PLU est aussi un document de programmation sur du moyen terme. Il n'est plus possible de mobiliser des terrains dans une logique de réserve foncière sur le long terme (plus de 9-10 ans). Le PLU a ainsi vocation à évolué beaucoup plus vite que les précédents documents d'urbanisme notamment les POS. C'est aussi cela l'objectif du législateur, ouvrir progressivement les terrains à bâtir.

Elle souligne que l'un des objectifs de la municipalité consiste également a relancé le projet de requalification de la traverse avec le Conseil Départemental afin de sécuriser et de valoriser le « pôle d'équipements » (mairie, salle des fêtes, école) et de créer un espace public lisible et multifonctionnel (au-delà des stationnements).

Les principales questions portent sur les protections environnementales, l'un des habitants s'interroge sur les limites NATURA 2000. Il est précisé qu'elles sont définies par arrêté du Conseil d'Etat et il est donc très délicat de les remettre en cause. Elles seront toutefois plus précises sur le plan de zonage et n'affectent pas de zone bâtie.

Les habitants regrettent « l'abandon et le manque d'entretien » des sites Natura 2000 comme la vallée de la Charente qui n'est plus accessible. Ils s'interrogent sur l'école. M. Le Maire tient à préciser que son souhait est de maintenir cet équipement qui est au cœur du projet communal.

Ils s'interrogent également sur les terrains au cœur de Lauzeraie. M. Le Maire leur répond que ces terrains qui appartiennent à la commune pourraient être bâtis partiellement mais ne donneront pas lieu à d'opération groupée. La priorité est le bourg, les villages ne feront que l'objet de constructions ponctuelles dans une logique de comblements de « dents creuses ». Certains écarts ou secteurs d'urbanisation diffuse (peu dense) rajoute Mme BALLIN, demeureront d'ailleurs en zone Agricole ou Naturelle. Ils pourront ainsi être valorisés via de nouvelles extensions ou annexes mais ne seront pas des secteurs de développement résidentiel. C'est une nouveauté du PLU.

Une question porte sur la diffusion des documents présentés. M. Le Maire répond que les documents sont consultables en mairie et qu'ils seront également accessibles sur le site internet de la commune en format pdf.

Pour la suite, la municipalité va travailler sur le règlement et le zonage. Une prochaine réunion publique sera donc organisée pour échanger sur ce projet d'ici 6 mois environ.

Les habitants qui ont des questions d'ici là sont invités à se manifester directement auprès de la mairie.

Les enjeux relatifs à l'environnement, au paysage et à l'environnement

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Orientations	Valeur d'enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les inondations de la Charente et ses affluents (Rochefolleil et Brandet), principal risque source d'enjeu sur la commune et le PLU, devant être compatible avec un Plan de Prévention des Risques</li> <li>- Un complexe alluvial (Charente, Rochefolleil et Brandet) dessinant des continuités vertes de grand intérêt sur le plan du patrimoine naturel et nécessitant d'être protégées pour leur qualité de zones humides</li> <li>- La Charente et le Rochefolleil, principaux milieux récepteurs concernés par des objectifs de « bon état » des eaux à atteindre dans le cadre du SDAGE Adour-Garonne et du projet de SAGE Charente</li> <li>- Un territoire peu exposé aux pollutions et nuisances ; un enjeu qui se focalisera essentiellement sur les activités agricoles (actuelles ou futures), à tenir à l'écart des espaces résidentiels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrire le PLU dans une logique de prévention du risque d'inondation en protégeant les espaces jouant un rôle dans la collecte des eaux de ruissellement ainsi que les champs d'expansion de crue</li> <li>- Prévenir et bien intégrer les aménagements ou installations d'activités susceptibles de porter atteinte aux milieux aquatiques, concourir à une meilleure gestion des eaux pluviales par le règlement du PLU et par l'aménagement de solutions « douces » et alternatives en matière de gestion des écoulements pluviaux (nours enherbés, bassins de rétention et de filtration naturelle...)</li> </ul>	Fort
Milieu naturel, fonctionnellement écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Charente, le Rochefolleil et le Baronneau, un complexe humide à valeur de réservoir de biodiversité et aux fonctions de corridor biologique que le PLU doit protéger comme relais des dispositions de Natura 2000</li> <li>- Des perspectives d'évolution considérées comme bonnes compte-tenu du nombre d'acteurs et de dispositifs intervenant dans la gestion de ce patrimoine, peu d'incidences à attendre de la part du PLU</li> <li>- Une couverture forestière importante (plus de 30 % de la commune), que le PLU doit contribuer à mettre en valeur tant sur le plan écologique qu'économique, et protéger par le biais de ses outils réglementaires</li> <li>- La nécessité de préserver et gérer les « biotopes-relais » dont la fragilité est avérée : haies, arbres isolés et bosquets contribuant à l'enrichissement de la biodiversité dans l'espace agricole ; des perspectives d'évolution incertaines en l'absence de mesures de protection par le PLU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger la vallée de la Charente et ses affluents, le réseau des bois et forêts du plateau ainsi que les éléments naturels de l'espace agricole (bosquets, haies, arbres isolés...)</li> <li>- Relayer les dispositions du Document d'Objectifs Natura 2000 et garantir sa bonne prise en compte par le PLU</li> <li>- Protéger les éléments naturels remarquables (haies, arbres et bosquets isolés, massifs...) au sein du PLU, par le biais de ses outils réglementaires</li> <li>- Développer des pratiques de gestion écologique des espaces verts en parallèle du PLU et appliquer la réglementation sur les pesticides</li> <li>- Concevoir un document d'urbanisme compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame verte et bleue, dans la prise en compte du SRCE Poitou-Charentes</li> </ul>	Fort
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les grands équilibres paysagers du plateau des Borderies aux terres basses de la vallée de la Charente, et insister notamment sur la protection des cotreaux des vallées (Charente, Rochefolleil et Brandet)</li> <li>- Des paysages sous la pression d'une urbanisation pavillonnaire diffuse, qu'il convient de maîtriser par les dispositions réglementaires du PLU et la construction d'un véritable parti-pris de projet</li> <li>- Protéger le patrimoine architectural : bâtiments d'intérêt (église Saint-Vaize, patrimoine industriel, maisons anciennes...)</li> <li>- Développer et valoriser les « liaisons douces » (aménagements viaires, signalétique...) et mettre en valeur les chemins de randonnée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un développement urbain cohérent et plus respectueux des grands paysages, ainsi que la densité, la compacité des formes et le développement du bourg dans son enveloppe existante</li> <li>- Inscrire le PLU dans les objectifs d'économie des sols souhaités par le législateur et dans le respect de l'identité locale, lutter contre l'étalement urbain le long des voies de communication</li> <li>- Préserver l'architecture traditionnelle du bourg et des hameaux, envisager leur évolution dans le respect de l'identité locale et favoriser la réhabilitation du bâti ancien</li> </ul>	Moyen
Gestion des ressources naturelles et des énergies	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir le bon assainissement des eaux usées sur la commune, dans le contexte d'une absence de réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bien anticiper les effets de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales et encourager la mise en œuvre de certaines mesures par le PLU</li> <li>- Prendre en compte les cadres réglementaires sur la protection de l'eau potable (captages d'eau), assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne et anticiper l'application du SAGE Charente (zones humides...)</li> <li>- Promouvoir les énergies renouvelables dans les pratiques d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des formes urbaines respectueuses des contraintes d'assainissement dans une logique d'équilibre avec l'exigence de gestion économe des sols</li> <li>- Mettre en place des solutions de gestion des eaux pluviales adaptées au développement futur du bourg</li> <li>- Inciter au développement des énergies renouvelables par le biais des futures opérations d'aménagement et d'habitat</li> </ul>	Moyen

Enjeux	Atouts et opportunités profitant au territoire	Faiblesses et contraintes du territoire	Valeur d'enjeu
Évolution de la démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Vaize s'inscrit dans une dynamique démographique globalement positive, avec une forte croissance récente due à l'attractivité de la commune vis-à-vis de sa proximité avec le pôle saintais.</li> <li>- Tendanciellement, les ménages sont globalement très attirés par le cadre de vie rural de la commune. Saint-Vaize profite également de sa situation avec le pôle départemental de Saintes.</li> <li>- Le solde migratoire crée un effet d'entraînement bénéfique sur le solide naturel. Les migrations résidentielles récentes profitent au renouvellement de la population.</li> <li>- La vigueur de la croissance démographique est à la fois liée à l'installation de jeunes familles avec enfants et de « jeunes » seniors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le mouvement naturel des générations à court terme (installation de jeunes retraités) ainsi que la forte sédentarisation de la population locale (dominante de propriétaires) doit inciter le PLU à anticiper un effet de retournement démographique pour les années futures.</li> <li>- Le vieillissement de la population est une dynamique de fond qui expose Saint-Vaize à des faiblesses structurelles à l'intérieur de la population. Le PLU doit donc anticiper les besoins générés par ce vieillissement.</li> <li>- Le PLU doit répondre à l'enjeu d'un confortement de la dynamique naturelle pour assurer la pérennité de la croissance de la population et du renouvellement des générations, notamment par l'incitation à l'installation de jeunes ménages.</li> </ul>	<b>Fort</b>
Évolution des activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Vaize globalement habitée par des actifs, trait commun aux communes sous influences périurbaines. Cette activité est bénéfique au dynamisme communal et préserve le territoire des phénomènes de paupérisation.</li> <li>- Bien que ne disposant pas de zone d'activités économiques, Saint-Vaize profite d'un bon accès par la RD 114 en direction de Saintes, permettant aux actifs de rejoindre rapidement ce pôle d'emplois.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La population active de Saint-Vaize est très dépendante du pôle d'emplois saintais. La dynamique de périurbanisation observée sur les dernières années impose d'importantes contraintes au territoire, telle qu'une forte dépendance à l'automobile.</li> <li>- Les effets du vieillissement de la population sont susceptibles d'impacter la population active. Il convient de veiller à l'équilibre générationnel au bénéfice de l'économie locale.</li> <li>- Le territoire ne compte plus d'exploitation agricole</li> <li>- Le site de l'ancienne usine de rouissage est actuellement en friche</li> </ul>	<b>Moyen</b>
Évolution du parc de logements et de la construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements orienté vers la propriété, répondant plutôt bien à la demande des ménages. Une dynamique très favorable au développement de la commune.</li> <li>- Des logements confortables, un parc de logements rajeuni sous l'effet du développement de la construction récente.</li> <li>- Une dynamique de la construction (à hauteur de 3pc/an) assurant un renouvellement de la population rurale originelle en voie de vieillissement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements assez uniforme, axé sur la maison individuelle en accession à la propriété. Il convient de garantir un certain équilibre entre le développement de l'offre locative et l'accession à la propriété, afin d'encourager la rotation des ménages au sein de la commune.</li> <li>- Le développement de la construction sur des parcelles de grande taille (1800m<sup>2</sup>) synonyme de consommation d'espaces agricoles et naturels. Un besoin de densification dans la poursuite des objectifs du SCoT et du PLH.</li> </ul>	<b>Fort</b>

## Les enjeux relatifs au fonctionnement urbain

Enjeux	Atouts et opportunités profitant au territoire	Faiblesses et contraintes du territoire	Valeur d'enjeu
Gestion des formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parties les plus anciennes du bourg de Saint-Vaize, de même que les hameaux, inspirent une forte valeur patrimoniale de par leurs qualités architecturales et urbaines. La morphologie et les qualités architecturales de cet habitat ancien sont à valoriser.</li> <li>- Un patrimoine que le PLU peut contribuer à mettre en valeur, protéger, et faire évoluer dans le respect de la tradition architecturale locale. Un inventaire du patrimoine à réaliser.</li> <li>- Des éléments bâtis patrimoniaux à remarquer et valoriser, telle que la cheminée de l'ancien Comptoir des Minéraux et Matières Premières, l'église Saint-Vaize, le village de Port-la-Pierre...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des formes urbaines traditionnelles apportant du sens et de l'identité aux paysages urbains de la commune, concurrencées par des formes d'habitat plus contemporaines qui ont tendance à banaliser l'esprit de la commune.</li> <li>- Le PLU devra contribuer à la meilleure articulation des formes anciennes et contemporaines, en incitant davantage au développement maîtrisé et structuré de l'habitat. L'exigence de protection de l'identité rurale de la commune impose un travail sur la compacité des formes urbaines, et la recherche de formes de meilleure qualité sur la commune (habitat dense, références à l'architecture traditionnelle locale...).</li> <li>- Un patrimoine à protéger, notamment par le biais de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>	<b>Moyen</b>
Déplacements, équipements et centralités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire traversé par la RD 114 (Saintes - Saint-Savinien), complétée localement par la RD 129 E2, permettant une bonne desserte locale. Un réseau d'infrastructures assurant un lien entre le territoire et le fleuve Charente.</li> <li>- Des espaces publics fédérateurs du bourg à conforter : mairie, écoles, aire de stationnement, parc public, stade... Ces équipements, concentrés en un même point, sont à mettre en valeur et à renforcer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une desserte globalement moyenne au niveau départemental, incluant une forte dépendance des ménages à l'automobile. La RD 114, une infrastructure peu valorisée, qui génère une importante insécurité routière au quotidien dans le cœur de bourg.</li> <li>- Une infrastructure départementale agissant comme une coupure au niveau de la Charente, alors que son réaménagement éventuel pourrait permettre de renforcer les liens entre la commune et son fleuve.</li> <li>- Un territoire globalement peu attractif pour le petit commerce, sous l'effet d'une forte concurrence de l'espace d'agglomération de Saintes.</li> <li>- Des déplacements piétons et des liaisons fonctionnelles à renforcer entre le cœur de bourg et ses extensions pavillonnaires linéaires.</li> <li>- Un cœur de bourg à affirmer par l'intermédiaire d'un « recadrage » de l'habitat au plus proche des équipements et des espaces publics.</li> </ul>	<b>Moyen</b>
Hiérarchisation et organisation des entités urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire polarisé autour d'un bourg marqué par l'étalement urbain linéaire. Une organisation urbaine profitant toutefois d'une réelle centralité, autour de la mairie et des écoles, que le PLU doit mettre en valeur et renforcer.</li> <li>- Un territoire profitant l'influence de Saintes, qui a fortement participé à son développement résidentiel durant les dix dernières années. Une croissance urbaine pouvant se maintenir par l'intermédiaire des objectifs du PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU doit « recadrer » le bourg en proscrivant toute forme d'étalement linéaire. Il doit notamment privilégier un rééquilibrage entre développement pavillonnaire au « coup-par-coup » et opérations cohérentes d'habitat groupé.</li> <li>- Le précédent POS n'a pas suffisamment contribué au développement cohérent de l'urbanisation, qui s'est révélé consommateur en espace et éparpillé. Il convient donc d'appuyer davantage la centralité du bourg dans l'organisation communale.</li> <li>- Il convient d'utiliser les outils réglementaires du PLU afin d'inciter à la densité du bâti, à la compacité des formes et au développement des espaces urbanisés. Il convient ainsi de privilégier le comblement des dents creues et de modérer les extensions nouvelles dans le respect des objectifs du projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane.</li> </ul>	<b>Fort</b>