



Comité pour la Protection de la Nature et des Sites *Canton de Saint-Hilaire-de-Riez*

1973 – 2023 – 50 ans au service de l'environnement et du cadre de vie

À l'attention de Monsieur Abriol
commissaire enquêteur

Saint-Hilaire-de-Riez, le 26 janvier 2023

Objet : EP modification n°3 du PLU de Saint-Hilaire

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous les observations et les questions du Comité pour la Protection de la Nature et des Sites, agréé défense de l'environnement sur le canton de Saint Hilaire de Riez, sur la modif n°3 du PLU de Saint-Hilaire-de-Riez.

Remarque préliminaire :

Nous partons d'un PLU approuvé en janvier 2014 qui a subi une révision en octobre 2019 pour s'adapter au nouveau contexte législatif notamment la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui a réduit le délai d'ouverture des zones à urbaniser à 6 ans ou la réduction par deux de l'artificialisation des terres d'ici 2030. La commune justifie cette modification car la révision a besoin d'être plus opérationnelle dans ces enjeux de la transition écologique. Cette modification a été décidée en novembre 2021, a été suivie d'ateliers de concertation auxquels nous avons participé avec d'autres habitants mais nous regrettons que les dossiers soient si denses et qu'ils ne permettent pas une lecture aisée de l'ensemble. Ces dossiers sont inaccessibles pour les habitants (sauf à considérer leur parcelle et son environnement) Il aurait été judicieux de prévoir une journée de présentation où aurait été exposées et explicitées les principales modifications des OAP et du règlement en présence d'élus et d'agents du service urbanisme.

La MRAE a rendu ses commentaires le 20 décembre 2022 ne permettant pas d'effectuer des modifications avant la consultation du public qui a débuté le 27 décembre 2022. Ainsi nous demandons que ses commentaires soient pris en compte en même temps que les observations du public.

Cette modification a plusieurs objectifs, nous en retiendrons les suivants qui nous semblent les plus importants :

- Mettre à jour le document au regard de l'évolution du territoire en actualisant avec les dernières données statistiques disponibles
- Améliorer les conditions de projet en densification en ajustant les périmètres de certaines OAP thématiques « densification » et en revoyant leur dénomination en « optimisation foncière » qui est plus appropriée
- Améliorer les conditions de projet et d'exigences environnementales en ajustant les périmètres et la programmation des OAP sectorielles

- Faire bénéficier aux OAP sectorielles « Trame verte et bleue » une amélioration de leur application par l'intégration de nouvelles données et de recensement écologique
- Permettre la mise en œuvre d'un équipement public en ouvrant partiellement la zone 2AU « Les Pins Nord » : le déplacement du boulo-drome nécessaire du fait de sa proximité avec la gare ferroviaire et empêchant tout projet de pôle multimodal va enfin être résolu
- Permettre une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, paysager et environnemental de la commune.

Points positifs :

- La protection du capital environnemental et paysager arboré au sein de l'entité urbanisée de la commune a conduit à la protection de :
 - 340 nouveaux arbres isolés,
 - 72 alignements d'arbres ou de haies
 - 148 nouveaux ensembles boisés
 - La création de EBC ponctuels en complément des EBC surfaciques
 - La création des EPP (Espaces Paysagers à Protéger) avec 2 niveaux

A ce sujet, il serait bon de faire **davantage de communication** précise sur la biodiversité et la conservation des arbres afin que chacun sache repérer les nouvelles protections et se rende compte aisément si des arbres de leur parcelle en font partie.

- Evolution du secteur de l'île aux jeux à vocation commerciale vers vocation loisirs : le CPNS ne peut qu'approuver cette modification qu'il a combattu depuis 2010 !
- Concernant les anciennes OAP « densification », leur périmètre a été revu à la baisse de façon générale
- Concernant les OAP sectorielles, certaines sont devenues des OAP « sans règlement », cette dénomination prête à confusion, nous préférons OAP avec règlement spécifique
 - Pour l'OAP La Touche, les remarques données par les habitants lors des ateliers participatifs ont été prises en compte, la position des collectifs s'intégrant dans l'existant pavillonnaire, pas de linéaire trop dense, des parkings extérieurs, la sauvegarde de la ferme, par contre seuls quelques arbres sont conservés rue des Longeais. Un nouvel emplacement réservé rue du Fournil et l'indépendance des phases va en effet faciliter à court terme la réalisation du projet.
 - Pour l'OAP Pins Sud, la forme urbaine a été changée et la programmation étalée sur 3 phases
 - Pour l'OAP Pineaux Nord, une parcelle a été retranchée positivement
 - Pour l'OAP Pineaux Sud, il a fallu adapter la hauteur pour construire un collectif
 - Pour l'OAP Cœur de Sion, l'intégration du recensement du patrimoine arboré de la commune était indispensable, ce qui permet un phasage du projet en 2 parties
 - Pour l'OAP Jarrie, le foncier économique a été revu à la baisse ainsi le patrimoine arboré peut être mieux pris en compte
- Concernant les modifications du règlement :
 - L'ajout de ce paragraphe est bénéfique : « *L'implantation ou l'extension de construction doit toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur ou à l'absence d'impact envers les arbres, les haies et alignement d'arbres à préserver. L'absence d'impact concerne également le système racinaire de l'arbre* »
 - Le CBS (Coefficient de Biotope Surfaccique) à atteindre a été augmenté de 10% en général, les piscines ont été ajoutées dans la liste des revêtements imperméables, il existe un bonus

de CBS lorsqu'un arbre est présent sur une parcelle, pour les zones 1AU ou OAP, le CBS ne sera plus considéré à la parcelle mais à l'OAP entière

- En complément du CBS a été introduit un CPT (Coefficient de Pleine Terre), ce qui va freiner l'imperméabilisation des surfaces

Par exemple, pour les EPP de niveau 1 CBS 0,6 et CPT 40% et pour les EPP de niveau 2, CBS 0.8 et CPT 50%

- Une modification a été ajoutée concernant l'implantation des antennes téléphoniques : « *Les infrastructures liées aux télécommunications (type antenne) sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages. Leur implantation pourra se voir refusée pour ces mêmes raisons. En cas d'implantation, une mutualisation des infrastructures sera d'abord recherchée* » : elle a le mérite d'exister bien que nous pensions qu'elle ne sera pas respectée vu l'appétit « féroce » des opérateurs !
- Concernant les clôtures, il a été ajouté : « préservation des haies végétalisées existantes ou prévoir une plantation de remplacement »
- Concernant les toitures, « *la pente de la couverture pourra permettre la mise en œuvre d'une optimisation énergétique du bâtiment* »

Par contre il manque l'incitation à bien choisir l'implantation de sa maison de façon à profiter au maximum de l'ensoleillement

- Pour les couleurs des bâtiments, « *le noir est interdit sur toute la commune* » et dans les zones résidentielles (UAa de Sion, UAb et UC) les couleurs foncées sont interdites.
- Concernant les dispositions relatives au patrimoine bâti, nous apprécions l'objectif de préservation de l'enveloppe architecturale actuelle de l'hôtel Frédéric qui est enfin considéré en tant que « patrimoine balnéaire hors norme » : rappelons que le CPNS a soutenu le collectif de défense du patrimoine balnéaire de Sion sur l'Océan qui s'est attaché à faire connaître et à défendre ce patrimoine depuis 2014, date où le projet immobilier thalasso devait détruire le quartier balnéaire de l'îlot Jeanne d'Arc puis vers 2016 où il était question de détruire le dernier casino de loisirs de la côte vendéenne (ce qui fut fait en novembre 2018)

L'objectif de préservation de cet hôtel Frédéric y est distingué au sein du règlement écrit.

- De même, la protection du petit patrimoine est amendée dans les graphiques et la couleur rose choisie permet un repérage facile sur les plans. Ce petit patrimoine à protéger fait l'objet d'un ajout dans l'annexe loi paysage : chapitre 5 : « *Inventaire général du patrimoine culturel complémentaire* ». Ce petit patrimoine se trouve principalement dans les OAP La Touche (ferme vendéenne) et OAP Marais doux. Par contre comme le souligne la MRAE, il manque des photos de ses nouveaux éléments et leurs descriptions de façon à apprécier l'intérêt de leur protection. Le CPNS est demandeur de ces descriptions et photos.

Nous tenons quand même à rappeler que nous regrettons qu'il n'existe aucune zone de protection du patrimoine sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez donc aucun site patrimonial remarquable (SPR) ; la seule protection est celle des éléments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) mais leur protection dépend entièrement du pouvoir du Maire.

Nos remarques générales sur les documents graphiques :

Comme lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU en 2019 et l'introduction du cadastre comme base des documents graphiques, nous constatons qu'il est très difficile de se repérer (absence totale de noms de rues) et de comprendre les superpositions de zonage. Le cadastre n'est pas à jour : par exemple l'ancien casino de Sion est toujours présent ! De même, les bâtiments détruits en centre ville.

Dans la description des OAP, les échelles des petits graphiques avant, après sont parfois différentes, ce qui ne facilite pas la compréhension rapide des changements.

Erreurs matérielles ou informations caduques :

Certains textes semblent n'avoir pas été relus ainsi on pourra noter par exemple p 53 de la notice de présentation sur l'OAP La Jarrie, le texte descriptif parle de la Touche.

Dans le rapport de présentation, le lycée n'est pas mentionné.

Nos remarques sur le rapport de présentation : il a été actualisé sur certains thèmes comme les données INSEE des recensements de population qui dataient de 2013 et qui sont désormais datés de 2018. Dans le tome 2 p10, le scénario de développement démographique et de logements est intéressant. Par contre, tout ce qui concerne les déplacements doux, la gestion des déchets, les choix énergétiques n'ont pas été actualisés : il est vrai que des documents sont en cours de réalisation au niveau de l'agglomération comme le PCAET et que l'actualisation du rapport de présentation doit attendre ces documents.

Par rapport aux contraintes de la loi littoral p 104 du tome 1, la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR) est très peu explicitée, on dit juste « *Concernant les espaces déjà urbanisés, leur zonage en U n'entraîne pas d'impact sur les caractéristiques du tissu existant ;* ». Nous ne sommes toujours pas d'accord avec le zonage de l'îlot Jeanne d'Arc à Sion sur l'Océan qui se trouve en EPR et qui est déjà urbanisé. La constructibilité n'est pas limitée puisqu'elle permet une hauteur maximale de 16,5m dans une zone où existaient des maisons à un étage maximum.

Nous avons dénoncé lors de l'EP de la modification n°2 le choix de mettre un règlement commun qui permet les hauteurs les plus fortes pour la ZAC du centre ville et l'îlot Jeanne d'Arc à Sion sur l'Océan : en effet les contraintes ne sont pas les mêmes pour ces 2 quartiers, l'îlot Jeanne d'Arc se trouvant en espace proche du rivage déjà urbanisé. De plus, nous avons dénoncé le fait qu'en février 2014 dans « Hauteur des constructions » un paragraphe avait été ajouté « *Lorsque le projet intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, les règles édictées à cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, si le projet architectural d'ensemble le justifie. Dans ce cas, la hauteur maximale pourra être mesurée pour l'ensemble du projet par rapport au niveau de la voie existante au droit de la façade principale du projet, et les dispositions relatives à la bande de constructibilité principale pourront s'appliquer sur le périmètre complet du projet* » après l'approbation du PLU sans l'avoir signifié au public par une modification officielle.

Dans cette nouvelle mouture, le paragraphe est reproduit, nous le contestons et demandons que l'îlot Jeanne d'Arc soit en UC comme l'ensemble de la Corniche Vendéenne en bordure de littoral.

En conclusion, il était nécessaire de modifier cette révision du PLU pour introduire davantage de nature en ville, pour revoir à la baisse certaines OAP densification et changer les formes urbaines pour que l'imperméabilisation des sols soit limitée, de même pour protéger plusieurs espaces paysagers.

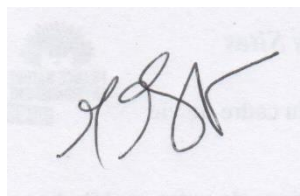
Les objectifs de cette modification ont été respectés, par contre nous attendons une modification de ce PLU lors de la finalisation des documents de programmation comme le PCAET, ...

Nous regrettons que le zonage de l'îlot Jeanne d'Arc n'ait toujours pas été changé pour admettre une hauteur maximale de R+2+ attique ce qui permet de respecter la loi littoral dans les espaces proches du rivage (EPR) qui demande une extension limitée de l'urbanisation. Ce changement allait dans les objectifs de cette modification qui permettait de revoir les densifications et une meilleure protection du patrimoine.

Nous espérons que le rapport de cette Enquête Publique émettra certaines réserves et qu'il sera explicité auprès de la population.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à nos observations et vous prions d'agréer notre considération distinguée.

Pour le CPNS, la présidente, MF Simonnet

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MF Simonnet', written on a light-colored background.

Association adhérente de France Nature Environnement Vendée
Enregistrement préfectoral n° W85 3000 930
Siège social : Centre socio culturel de Saint Gilles Croix de Vie
35 av du Maréchal Leclerc
85800 Saint-Gilles-Croix-de-Vie

