

# SAINT GILLES CROIX de VIE



## RÉVISION DU PLU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi S.R.U, a modifié le code de l'urbanisme : les schémas directeurs et Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) deviennent Schémas de COhérence Territoriale ( S.CO.T.) et Plans Locaux d'Urbanisation (P.L.U.)

La version actuelle du P.O.S. de Saint Gilles Croix de Vie remonte au 28 avril 1997. Depuis cette date, il a été modifié 6 fois. Il ne correspond plus à la réalité actuelle de la station balnéaire. Le 8 novembre 2004, la commune a donc engagé sa réécriture sous la forme d'un P.L.U.

### Le cadre réglementaire

#### *Le SCOT*

##### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services. **Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence leurs politiques dans l'ensemble de ces domaines.** Il permet à ces communes de réaliser en commun certaines études qui seront nécessaires à l'élaboration de leurs P.L.U. Le S.CO.T. doit donc, dans l'esprit du législateur, précéder les P.L.U.



#### *La Révision du PLU*

##### **1/ une phase d'études préalables**

condensées dans un rapport de présentation comprenant un diagnostic, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale –habitat, bassin d'emploi, équipements publics, moyens de transport...

Le rapport doit également exposer l'état initial de l'environnement, des paysages en analysant les incidences des options retenues dans le P.L.U. ainsi que les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

Enfin, il détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées en prenant en compte les objectifs de diversité de l'habitat.

**2/ L'élaboration d'un  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (P.A.D.D.),**  
véritable projet de territoire local.  
Il définit «les orientations générales  
d'aménagement et d'urbanisme rete-  
nues pour l'ensemble de la commu-  
ne.»

**4/ Le règlement du P.L.U.**  
Il permet d'entrer dans le détail du  
P.L.U. en définissant précisément les  
conditions de construction ou d'amé-  
nagement de chacune des zones de la  
commune. Ainsi il fixe les surfaces  
constructibles, y compris par parcel-  
le (coefficient d'occupation des sols),  
les hauteurs limitées, les catégories de  
construction autorisées par zone (habi-  
tat, artisanat, industrie, commerces...)  
les aménagements routiers, les condi-  
tions de traitement de façade ou des  
ouvertures des bâtiments, les clôtures,  
vérandas...

Nous noterons que le règlement  
(article R123-9, 12° du Code de  
l'Urbanisme) peut décliner les  
«prescriptions de nature à assurer  
la protection des éléments de pay-  
sage, des quartiers, îlots, immeu-  
bles, espaces publics, monuments,  
sites et secteurs à protéger»

**3/ L'élaboration d'un plan de zonage  
qui doit déterminer**

- les *zones urbaines* (U) correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- les *zones d'urbanisation future* (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE), véritables réserves foncières pour la commune,
- les *zones agricoles* (A) la nouvelle législation permet désormais les changements de destination de l'ancien bâti agricole de caractère situé hors périmètre de l'exploitation agricole. A condition que l'ancien bâti ait été clairement identifié dans le zonage (photos à l'appui), sa réhabilitation devient possible. Cela permet de donner un autre usage à d'anciens bâtiments agricoles laissés à l'abandon et dont le classement en zone agricole interdisait une affectation autre qu'agricole.
- les *zones naturelles protégées* (N) pouvant comprendre des zones d'activités de loisirs et sportives,
- les zones intégrant des éléments de *patrimoine bâti intéressant* (ZPPAU) et (ZPPAUP)



## La mise en application de ces règles d'urbanisme par la commune de St Gilles Croix de Vie

### Qu'est devenu le S.CO.T. ?

Dans Info Ville Magazine n° 62, le maire de St Gilles Croix de Vie notait à propos du Schéma de Cohérence Territoriale confié au Syndicat Mixte Mer et Vie que « **la prise en compte de la dimension intercommunale sera la grande nouveauté et la grande chance des habitants de ce vaste chantier** ». Le vœu est pieux, l'action suivra-t-elle ?



Faute de réelle volonté politique, le syndicat mixte a arrêté le périmètre du S.C.O.T. copié sur celui du canton de St Gilles Croix de Vie ! Ne faut-il pas se demander si ce calque à l'identique sur les découpages administratifs actuels n'est pas un leurre ? Les réflexions menées antérieurement repoussaient le périmètre du bassin de vie bien au-delà du canton soit vers Challans, soit vers Les Sables d'Olonne.

**Le périmètre du SCOT ainsi limité nous paraît être la négation même de la notion de bassin de vie** tel que défini plus haut. Nous en voulons pour preuve ces quelques statistiques.

### 1 ACTIF SUR 3 TRAVAILLE HORS DE ST GILLES CROIX DE VIE

Saint Gilles Croix de Vie	Actifs ayant un emploi	Actifs travaillant dans sa commune de résidence	Actifs travaillant hors de sa commune de résidence
1982	2020	1621 (80,2%)	399 (19,8%)
1990	1971	1455 (73,8%)	516 (26,2%)
1999	2104	1380 (65,6%)	724 (34,4%)

1 actif sur 4 travaille hors périmètre de la Communauté de Communes (St Gilles compris)  
La circulation entre les communes doit donc être pensée non seulement en terme de circulation automobile mais aussi cyclable. Des circuits de **transports en commun** vers Challans et La Roche sur Yon doivent être envisagés dès à présent pour limiter au maximum le trafic automobile et son cortège de pollutions (2 à 5% des actifs de St Gilles migrent chaque jour vers ces communes). Nous dénombrons également 12.800 véhicules / jour recensés sur la semi rapide entre St Gilles et St Hilaire -28.000 véhicules / jour en saison en heures de pointe.  
Ces données, complétées d'un solde migratoire positif et des futurs projets économiques - implantation d'un Vendéopôle à St Révérend- ne peuvent qu'entraîner à une extension des zones d'habitat entre les villes.

Il est donc d'ores et déjà urgent d'intégrer dans le futur SCOT la **création de corridors biologiques**, coulées vertes, passages pour animaux etc permettant la sauvegarde de haies et espaces naturels propices à la sauvegarde de la faune et de la flore. Le territoire du SCOT est couvert par différents zonages établis par la DIREN des Pays de Loire identifiant des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (les ZNIEFF) offrant des potentialités importantes. Dans le cadre d'une véritable démarche environnementale, le recensement des espèces concernées devrait être un préalable à toute autorisation d'urbanisation ! même non située dans la ZNIEFF



La Chambre Régionale des Comptes des Pays de Loire, dans un rapport très critique à l'égard de la commune, constate comme le CPNS que «faute de disposer d'un cadre communautaire matérialisé par un schéma directeur, St Gilles Croix de Vie [...] mène sa politique d'urbanisme sans réflexion commune avec les autres collectivités ». Comme nous, la Chambre conclut que « **pourtant les objectifs que poursuit la commune [...] peuvent difficilement s'affranchir d'une réflexion sur les perspectives de développement de l'ensemble du secteur** ».

Le P.L.U de St Gilles sera approuvé avant que le syndicat n'accouche de son SCOT. Cela s'appelle mettre la charrue avant les bœufs. Néanmoins, le CPNS mènera sa réflexion sur le PLU dans l'optique de son intégration ultérieure au SCOT. Il gardera constamment à l'esprit, notamment, les axes routiers, parkings et voies piétonnes qui se doivent d'être des réalisations intercommunales. **A quand, par exemple, une véritable étude sur le réseau routier ?**

Le rapport de présentation du futur PLU a été élaboré avec le concours du cabinet spécialisé « A+B Urbanisme & Environnement » de Nantes. Ce rapport comporte un diagnostic territorial et patrimonial qui a fait l'objet d'une publicité municipale par voie d'affichage avec cahier de doléances ouvert au public. Le CPNS n'a pas manqué d'y consigner ses remarques.

## Le projet d'aménagement et de développement durable

Conformément à la loi, le P.A.D.D. de St Gilles Croix de Vie a fait l'objet d'une concertation publique. Il s'appuie sur le diagnostic pour afficher les grandes orientations d'aménagement et de développement de la commune pour les 10 ans à venir.

Nous déplorerons son aspect catalogue qui présente un **trop plein de bonnes intentions** qui, pour être louables, ne seront vraisemblablement pas suivies des faits. Les révisions successives auront sûrement la peau de préconisations qui ne figurent que pour justifier les nouvelles notions obligatoires de développement et d'aménagement durable. Nous n'en voulons pour preuve que le sort réservé aux **cimaises** (hauteur maximum des immeubles) de l'actuel P.O.S. qui sont régulièrement détournées, l'extension du **port de plaisance** qui s'est assis sur la réglementation, l'édification de la Passerelle pour laquelle le CPNS a déposé un recours devant le tribunal administratif, ou encore le projet de vente du « **château** » ...

Le P.A.D.D. propose d'accueillir **1.000 habitants supplémentaires** d'ici à 2015 (hors augmentation liée à la ZAC du Sablais). A nos yeux, la seule justification acceptable de cette augmentation est qu'elle offre d'accueillir une population rajeunie. Mais en sommes-nous certains? Au prix actuel des terrains, nous en doutons. Cet objectif nécessitera l'augmentation des zones urbanisables et une densification du centre ville. Le CPNS sera extrêmement vigilant sur les nouvelles zones ouvertes à la construction (**22 hectares**) qui devront répondre à l'objectif de la loi S.R.U. qui est de recoudre le tissu social - le canton dénombrait 355 bénéficiaires du RMI au 31/12/2004 - et garantir logements et conditions de vie urbaine pour tous.

Le P.L.U. devra donc comporter des réserves foncières permettant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et personnes à revenus modestes. La densification de la ville ancienne (**+20% de nouveaux logements**) se fera nécessairement par une augmentation de la **hauteur des immeubles** à R+2 ou 3. Nous préconisons que ces hauteurs maximales s'effectuent sur les grands axes qui offrent suffisamment de recul pour diminuer leur impact.

## PRÉCONISATIONS



Accueillir 1.000 habitants de plus, c'est aussi créer des conditions de circulation adéquates. Nous proposons depuis longtemps la création de navettes et parkings relais. Nous apprécions que ces idées soient reprises dans le P.A.D.D. et espérons leur programmation rapide. De plus, nous suggérons la mise à disposition d'un **parc de vélos gratuits** l'été et les week-end.

***But : Diminuer la pollution et empêcher le stress dû à une circulation trop importante***

Ainsi que nous l'avons préconisé pour le SCOT, nous demandons une véritable **démarche environnementale** intégrant la sauvegarde de la faune et la flore de la ville, notamment sur l'estuaire de la Vie, la Corniche, les dunes du Jaunay et marais du Jaunay (ces dernier sites étant classés). Si on ne veut pas stériliser la ville, il faut créer des couloirs de circulation pour que la petite faune sauvages puisse traverser leurs zones d'habitat coupées par les nouvelles voies.

***But : préserver la biodiversité.***

### **Une question importante à poser**

Les extensions de l'urbanisation prévues sur une vingtaine d'hectares de surfaces agricoles ne portent-elles pas une atteinte significative à l'environnement ?

En conclusion, le CPNS inscrit une nouvelle fois son action en tant que partenaire de la communauté urbaine.

Nous nous inquiétons aussi du projet (fiche 5 du PADD) visant à favoriser l'**extension du port de plaisance**, accroître l'offre en places d'anneaux. Bien que comprenant la nécessité, pour la ville, siège social de la Sté Bénéteau, de disposer d'installations portuaires permettant la mise en valeur de cette activité, celle-ci ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie des habitants. Nous pensons que la dernière extension –qui a passé outre les autorisations légales- constitue une procédure inadmissible.

***But : préserver la qualité des eaux !!! et le paysage spécifique de la commune : son estuaire***

Le CPNS propose également un véritable **plan de gestion de l'énergie** : L'évolution des ressources énergétiques est devenue une priorité nationale dont l'échelon communal ne peut être écarté. Le recours aux énergies alternatives (énergie solaire, véhicules électriques, éoliennes à plat) doit être encouragé. Le CPNS préconise l'élaboration d'un plan d'équipement des bâtiments publics existants, l'utilisation systématique de ces énergies dès leur conception. Son utilisation doit être facilitée et non entravée pour les constructeurs de maisons individuelles, même si c'est quelquefois aux dépens d'une architecture patrimoniale qui, du reste, doit savoir évoluer. Les règlements des zones U doivent être rédigés en conséquence.

***But : Gestion, avec l'impératif du développement durable, des ressources naturelles.***

**Objectif et impartial, le CPNS se veut une force de proposition pour l'avenir.**