



MAIRIE DE SAINT-MARTIN-LA-PALLU
Blaslay, Charrais, Chéneché, Varennes, Vendevre-du-Poitou
15 Route de Lencloître – Vendevre-du-Poitou
86 380 Saint-Martin-la-Pallu
Tél : 05.49.54.59.60 / Fax : 05.49.54.59.63
contact@saintmartinlapallu.fr

Compte rendu

Réunion Urbanisme et les réglementations en vigueur

Du 21 février 2025

18h30-Salle des Mirandes

REUNION URBANISME 21.02.2025

La réunion du 21 février 2025 avait pour objectif d'informer les participants sur les réglementations en vigueur en matière d'urbanisme et leurs impacts sur l'aménagement des terrains. Différents sujets ont été abordés, notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la loi ZAN et le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUi-H). Après une courte introduction de Monsieur le Maire, Henri RENAUDEAU, en présence de Monsieur Christian BOISSEAU, Maire délégué de Blaslay et de Monsieur Claude ARCHAMBAULT conseiller délégué à l'urbanisme, une projection a été présentée par Monsieur Hervé CHICHERI, Responsable Urbanisme à la commune.

Vous trouverez en pièce annexe la présentation projetée.

Les points évoqués en sont les suivants :

1. Le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) de 2021

Le Plan Local d'Urbanisme communal, adopté en 2021, régit l'aménagement des terrains constructibles. Il remplace les anciens documents d'urbanisme et prévoit une gestion plus encadrée des surfaces disponibles. Il a été rappelé que 120 hectares étaient ouverts à l'urbanisation sur les anciens documents. Seulement 12 hectares ont pu être maintenus en extension sur le nouveau PLU. Il a été observé une consommation communale de terrain pour de l'urbanisation de 34,5 hectares entre 2011 et 2020. Depuis juillet 2021, la compétence Urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Poitou.

2. Le SCOT du Seuil du Poitou et l'aménagement des parcelles

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Seuil du Poitou est un document de planification qui harmonise les politiques d'aménagement sur un territoire de 130 communes. Approuvé en février 2020, il définit des règles strictes sur l'urbanisation, notamment en matière de densité minimale de logements.

La densité minimale imposée varie selon la localisation. Elle est de 28 logements par hectare à Poitiers et dans certaines communes avoisinantes, tandis que dans des secteurs plus éloignés, elle est abaissée à 12 logements par hectare. À Saint-Martin-la-Pallu, la densité minimale est fixée à 18 logements par hectare avec disparité sur le secteur de Varennes avec une densité de 14 logements par hectare. De plus, l'extension linéaire des zones urbanisées est interdite afin de limiter l'étalement urbain.

Ces contraintes influencent directement la taille et l'agencement des parcelles. Par exemple, pour une densité de 18 logements par hectare, la superficie moyenne d'une parcelle constructible est de 555 m², elle serait de 350 m² pour une densité comme Poitiers de 28 log/ha. Les projets de construction qui ne respectent pas ces règles peuvent se voir refuser leur permis de construire.

Il est maintenant recommandé de ne pas positionner la maison au milieu de la parcelle mais de privilégier une implantation près de la voie ou en mitoyenneté afin de pouvoir libérer une plus grande surface pour le jardin.

3. Les impacts de la loi ZAN sur les terrains constructibles

La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), adoptée le 20 juillet 2023, s'inscrit dans la loi Climat et Résilience de 2021. Son objectif est de limiter l'artificialisation des sols en France. Elle prévoit de réduire de moitié l'urbanisation d'ici 2031 et d'atteindre un équilibre entre les surfaces artificialisées et renaturées d'ici 2050. Cette loi a des répercussions importantes sur les terrains constructibles. Elle entraîne une réduction des surfaces constructibles et impose une prise en compte plus stricte de l'impact sur les espaces agricoles et naturels. À partir de 2031, même certains bâtiments agricoles et l'imperméabilisation des surfaces seront intégrés dans le calcul de l'artificialisation des sols.

Il est demandé dans le cadre de cette loi de diviser par deux la surface urbanisée sur la période 2021-2031 par rapport à celle réalisée sur la période 2011-2021, et de diminuer de 30% les surfaces artificialisées sur la période 2031-2041 puis 2041-2050 avec un objectif de « **zéro artificialisation nette** » des sols en 2050.

4. Les perspectives du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUi-H)

Le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUi-H) est actuellement en cours d'élaboration. Son adoption définitive est prévue pour 2028. Le diagnostic et le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devraient être finalisés d'ici fin 2025. Le zonage et le règlement sont attendus en 2026, suivis d'une enquête publique en 2027.

Ce document intégrera de nouvelles contraintes environnementales et réglementaires, avec une prise en compte accrue des enjeux écologiques. Il modifiera probablement les règles d'urbanisation en zones urbaines et rurales, avec une consultation régulière des acteurs locaux. Des registres d'observation sont d'ores et déjà mis à disposition dans chaque mairie pour recueillir les avis des habitants.

5. Opportunités et contraintes pour les propriétaires fonciers

Dans ce nouveau cadre réglementaire plus strict, les propriétaires fonciers devront adapter leurs projets. Certains terrains constructibles pourront être valorisés, mais les exigences en matière de densité et de préservation des sols imposeront des contraintes supplémentaires.

Le service urbanisme de la commune ainsi que le service instructeur de la Communauté de Communes du Haut Poitou peuvent vous fournir des renseignements et vous accompagner dans vos démarches administratives. L'intervention d'un géomètre sera obligatoire, notamment pour prévoir les dépôts des déclarations préalables valant division et des permis d'aménager.

6. Conclusion et échanges

En conclusion, les nouvelles lois et réglementations visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles afin de les protéger. Cela entraîne une diminution obligatoire des surfaces ouvertes à l'urbanisation et des contraintes accrues sur l'aménagement des parcelles. La densité minimale de 18 logements par hectare pourrait encore évoluer dans le futur.

La présentation s'est poursuivie par un échange avec les participants, qui ont pu poser leurs questions et exprimer leurs préoccupations.

Plusieurs personnes ont évoqué des problématiques de superficie de terrains avec les contraintes d'assainissement individuel. Pour ces terrains, des solutions en filière compacte sont maintenant disponibles avec la sortie d'eau claire en fin de filière. L'ensemble des zones de lotissements du PLU se situe en secteur desservi par l'assainissement collectif.

Une question a été posée sur l'existence d'une largeur minimale de façade requise pour qu'un terrain soit constructible. En réponse, il a été précisé que le PLU communal ne fixe pas de largeur minimale, mais que les terrains doivent néanmoins disposer d'une largeur suffisante pour permettre la création d'un accès et adaptée aux besoins du projet.

Une personne est intervenue pour indiquer que des discussions sont en cours au Sénat pour des ajustements de la loi ZAN. Il faudra attendre la publication des textes au Journal Officiel afin de prendre en compte les évolutions.

Monsieur le Maire a remercié l'ensemble des participants. La réunion s'est terminée à 19h45.