

PRÉFET DE LA VENDÉE

Direction départementale des
Territoires et de la Mer

La Roche-sur-Yon, le 5 AVR. 2016

Service : Eau Risques et Nature
Unité risques et gestion de crise

Dossier suivi par :
Fabien JAMONT

Tél : 02 51 44 33 53
Fax : 02 51 44 33 48
fabien.jamont@vendee.gouv.fr

Objet : Réunion du 29 mars 2016

Lieu de la réunion : Préfecture de la Vendée

Horaires : 15h00 à 18h00

Présents :

- Monsieur le Sous-Préfet des Sables d'Olonne
- Messieurs JOUIN et HUGER, de la mairie de la Faute-sur-mer
- Monsieur BONNIN, du Syndicat Mixte du Pays de Luçon
- Madame LOWENBRUCK, et Monsieur CHIQUET, du Syndicat Mixte Marais Poitevin - Bassin du Lay
- Monsieur BOURCIER, du SDIS 85
- Monsieur GANDRIEU, de la CLE du SAGE du Lay
- Madame PELON, de la Chambre d'Agriculture
- Messieurs CLAVEAU, CAVALIER et JEZEQUEL, de l'Association Des Propriétaires Fautais (ADPF)
- Messieurs DURANCEAU, CLEMENCEAU et GERBAUD, de l'Association des Propriétaires du Havre (APH)
- Messieurs SPIETH, COURBATIEU, MARTINEAU, CHARTIER, GAYRAUD, LATRACE et JAMONT, de la DDTM 85

L'ordre du jour de la réunion est décomposé de la façon suivante :

- Rappel sur des généralités relatives à l'élaboration des PPRL
- validation de la carte des enjeux
- Planning prévisionnel

M. le Sous-Préfet introduit la séance en rappelant les étapes précédentes ainsi que l'objectif principal recherché à travers l'élaboration du PPR à savoir la protection de la population mais également des biens. Après s'être assuré qu'aucune personne ne souhaitait intervenir, il laisse la parole à la DDTM qui procède à la présentation.

Après avoir évoqué des généralités sur les PPR (objectifs, notions générales et méthodologie d'élaboration), les services de l'État présentent la notion d'enjeux et l'intérêt que revêt leur recensement. Les services de l'État insistent donc sur le fait que la carte des enjeux correspond à un diagnostic du territoire, et qu'il découlera du croisement avec les aléas, une stratégie de développement du territoire au regard des objectifs de prévention du PPR.

La méthodologie de caractérisation des enjeux est élaborée au regard d'un certain nombre de documents, rédigés postérieurement à la date d'approbation du précédent PPR, qui fixent des critères. Ces critères diffèrent de ceux retenus pour élaborer le zonage du PLU. Il n'est donc pas anormal d'obtenir une carte des enjeux différente du zonage du document d'urbanisme de la commune. La DDTM insiste sur ce point qui cristallise les débats depuis le début avec la collectivité.

Après s'être assuré qu'aucune personne n'ait remis en cause les généralités présentées, une présentation secteur par secteur de la carte des enjeux est faite.

Secteur Nord – Nord du Platin

- L'assistance invite les services de l'État à faire preuve de beaucoup de pédagogie vis-à-vis de la population et notamment des propriétaires de maisons situés dans le hameau des « Vieilles Maisons ». Le classement en « espace non-urbanisé » de cette zone où est recensé un certain nombre de constructions risque d'être mal pris. Il est évoqué la création d'un sous-secteur non urbanisé. De plus, l'affichage en « espace non-urbanisé » va soulever des interrogations dans le public sur les possibilités de constructions.

Réponse de l'administration : Après avoir précisé qu'aucune réglementation ne sera appliquée en faisant référence uniquement à la carte des enjeux, l'administration prend note de ces éléments mais émet des doutes sur l'utilité d'une multiplication des zones qui risque de nuire à l'information.

- Le président de la CLE du SAGE du Lay interroge les services de l'État sur la disparition de l'espace participant à la propagation des aléas.

Réponse de l'administration : Suite à une analyse des derniers résultats issus des modélisations prenant en compte les travaux récents sur les digues, il s'est avéré que le maintien de cette zone en tant qu'espace participant à la propagation des aléas n'était plus justifié. Sur une demande formulée par la commune, il a donc été décidé de la supprimer. Il en a été de même à l'extrémité sud de la commune.

Secteur Centre-Nord – De La Bergerie à la rue des Marguerites

- La commune prend acte du maintien en « espace non-urbanisé » du lotissement de « L'Écume de Mer », pourtant autorisé par l'État avant la tempête. Monsieur le Maire invite les services de l'État à faire preuve d'innovation en classant de façon spécifique ce secteur aux caractéristiques bien particulières (voirie présente, ...) afin de mener des réflexions sur l'aménagement de cet espace.

Réponse de l'administration : il est rappelé que le PPR ne fige pas les secteurs susceptibles d'être classés en zone rouge. En effet, bien que le principe d'inconstructibilité régit ces zones, des dérogations peuvent exister pour les constructions en lien avec certaines activités. En fonction du contenu des échanges à venir sur la réglementation applicable au zonage réglementaire, il est évoqué avec la commune la possibilité d'y faire des installations sportives. En dehors de ce cadre réglementaire, il résulte des échanges avec la DGPR que

l'administration ne peut faire preuve d'aucune innovation si celle-ci doit avoir pour finalité un apport de population dans cette zone exposée à un risque élevé.

- La commune formule le souhait que la route de la Tranche soit classée en « espace urbanisé » au droit du lotissement, par cohérence avec le secteur.

Réponse de l'administration : les services de l'État prennent acte et s'engagent à réaliser les modifications.

Secteur Centre-bourg avec ses secteurs spécifiques

- Tout en admettant des évolutions positives dans la délimitation du centre, la commune rappelle que la délimitation de la zone Ua dans le cadre du PLU devrait selon elle, correspondre au centre urbain proposé dans la carte des enjeux du PPRL. La commune indique que la délimitation a été établie au regard des 4 critères évoqués par l'administration tout en tenant compte de l'impact prévisible sur le futur PPR. Celui-ci correspond à une réalité du terrain que ne reproduit pas le secteur spécifique proposé par les services de l'État. La commune indique aussi que cette délimitation n'a pas été remise en cause par les services de l'État dans le cadre de l'association des Personnes Publiques à l'élaboration du PLU. De ce fait, afficher un centre-bourg différent serait source d'incompréhension pour la population. Monsieur le Maire exprime enfin sa surprise et son incompréhension quant à l'entêtement des services de l'État à afficher un zonage différent du celui du PLU.

Réponse de l'administration : L'Administration insiste sur le fait que le travail relatif à l'élaboration du PLU est différent de celui opéré dans le PPRL. Les services de l'État insisteront auprès de la population pour bien assimiler cette distinction. La différence majeure réside dans la maîtrise d'ouvrage des documents. La commune est seule responsable de la délimitation de la zone Ua du PLU. Les services de l'État, quant à eux, vont veiller à l'aspect réglementaire et environnemental lors de l'élaboration du PLU. Or, la délimitation de la zone Ua n'est pas illégale d'un point de vue urbanisme d'où l'absence de recours.

- La commune indique qu'un raisonnement rationnel aurait dû aboutir à un centre urbain identique à la zone Ua. Pour elle, le seul élément permettant de justifier la différence entre la zone Ua et le secteur spécifique de l'État est liée à l'ancienneté du bâti. Le débat revient à la date définissant un bâti ancien et un bâti récent (1945 ou 1960).

Réponse de l'administration : Dans le cadre du PPR, les services de l'État sont maîtres d'ouvrage et ont donc réalisé une étude pour définir le centre urbain de la commune. Sans qu'il ne soit remis en cause le travail de la collectivité (la zone Ua a d'ailleurs été affichée dans la carte des enjeux), il n'est donc pas anormal de retrouver des résultats différents.

Il est ainsi rappelé la différence dans les règles et les objectifs définissant la méthodologie d'élaboration des 2 zonages (enjeux PPRL et PLU), il est précisé que le corpus méthodologique d'élaboration des PPRL liste 4 critères cumulatifs pour définir le centre urbain que sont : la densité, l'histoire du bâti, la continuité du bâti et la mixité des usages.

Il ressort de l'analyse des services de l'État, 2 lieux de centralités autour de l'avenue de la Plage et de la place de la Mairie. Ces centres de vie ont été présentés à la commune qui les a validés.

Le caractère balnéaire de la commune a justifié que la réflexion des services de l'État et de ses conseils (architecte et paysagiste) pour définir le secteur spécifique du centre-bourg ne se limite à ces 2 lieux de centralité.

Ainsi, l'analyse fonctionnelle et architecturale a permis d'y faire ressortir 4 grands ensembles. Un seul secteur semble être indépendant d'un point de vue architectural, organisationnel et fonctionnel des 3 autres grands ensembles.

En effet, la partie sud du grand ensemble 4 n'est pas concernée par le flux de touristes lié aux lieux de vie d'une station balnéaire telle que la Faute-sur-mer, à savoir la plage, le marché estival, la rue commerçante. En outre, l'organisation de l'espace est différente du reste du centre-bourg avec des venelles parallèles à la côte, un front bâti différent, une zone uniquement pavillonnaire. Sur la partie nord du grand ensemble 4, on retrouve une coupure nette au-delà de la rue des Marguerites avec une urbanisation pavillonnaire avec un fonctionnement spécifique. En outre et sauf à démontrer le contraire, les services de l'État n'ont noté aucune connexion avec l'avenue de la Plage.

Il a donc été décidé de faire ressortir le grand ensemble 4 du secteur spécifique car, il apparaît difficile de justifier sa prise en compte, dont les caractéristiques sont identiques au reste de la commune, sans fragiliser juridiquement la procédure.

- La commune ne remet pas en cause le raisonnement des services de l'État, notamment concernant la fragilité juridique d'une délimitation autre que celle retenue. Elle s'interroge toutefois sur les argumentaires à avancer face à un propriétaire situé à 50 m de l'école et de la mairie qui se trouverait exclu du secteur spécifique. Consciente de l'intérêt d'avoir un centre-bourg élargi, la commune veut malgré tout que soit maintenu le principe d'assouplissement des prescriptions dans l'ensemble de la zone Ua.

Réponse de l'administration : L'administration tient à indiquer que l'affichage d'un centre-bourg, dont le contour correspond à la zone Ua, engendrera de fait une réglementation spécifique tout comme il existera un règlement propre au secteur spécifique du centre-bourg. Des réunions se tiendront ultérieurement pour échanger sur le contenu de ces règlements particuliers.

- Le syndicat mixte du Pays de Luçon s'interroge sur l'exclusion du grand ensemble 4 qui, selon lui, peut être englobé au secteur spécifique car répondant aux critères spécifiques.

Réponse de l'administration : l'administration, en plus de rappeler l'analyse susmentionnée, évoque l'absence de mixité des usages pour justifier l'exclusion de ce secteur, ainsi qu'une fonctionnalité différente des 3 autres secteurs définissant le centre-bourg spécifique.

- L'ADPF s'interroge sur la justification de cette précipitation dans l'élaboration du PPRL alors que le secteur sera modifié de façon significative suite aux travaux sur le système de défense contre les submersions marines.

Réponse de l'administration : l'administration rappelle que le PPRL est un document qui a la possibilité d'évoluer afin de mieux prendre en compte les réalités du terrain. L'absence de PPRL sur la commune suite au jugement du tribunal administratif justifie que la procédure soit rapide.

Pour conclure sur ce secteur, l'administration a pris acte de l'avis défavorable de la collectivité sur le zonage de la carte des enjeux proposé. De même, l'analyse fonctionnelle des services de l'État n'est pas remise en cause même si ses conclusions ne correspondent pas à celle de la commune. L'ADPF regrette l'absence de concertation sur les résultats finaux de l'analyse fonctionnelle. Enfin, il est acté qu'une réglementation particulière aux 2 secteurs du centre-bourg sera élaborée en lien avec la commune.

Secteur Centre-Sud – Du cimetière au Havre

- La commune formule le souhait que la rue des Écureuils soit classée en « espace urbanisé », en dehors des zones classées en Espace Boisé Classé (EBC) au titre du PLU. La desserte d'un parking non négligeable au sud est évoqué pour justifier cette requête.
Réponse de l'administration : les services de l'État prennent acte et s'engagent à réaliser les modifications.

Secteur Extrémité Sud – Secteur du Havre

- Il n'est fait aucune remarque en lien avec la carte des enjeux sur ce secteur.

La séance est levée à 18h15.

Le Sous-Préfet des Sables d'Olonne,


Jacky FAUTIER