

COMMUNE DE  
**LA-BREE-LES-BAINS**  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 02/08/2018 prescrivant l'élaboration d'un PLU,

**La concertation s'est déroulée selon les étapes suivantes et notamment :**

**- la tenue d'un registre d'observations du public en mairie dès le 11 octobre 2018, avec annexée la délibération prescrivant l'élaboration du PLU (CM du 02/08/2018).**

**Durant toute la concertation, les données ont été actualisées tout au long de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU par mise à disposition de documents en Mairie, à côté du registre :**

- A partir du 11 octobre 2018 :
  - o PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) complet
  - o Registre de concertation de l'élaboration du PLU
  - o Délibération prescrivant l'élaboration du PLU
  - o Registre de suivi de procédure
- 19 octobre 2018 : information site internet
- 25 janvier 2019 : affichage en Salle du Conseil, du support de la présentation de réunion publique du 24 janvier 2019 (diagnostic et enjeux, projet des orientations générales du PADD avant débat en conseil municipal)
- 21 mars 2019 : compte rendu de la réunion publique dans le registre de suivi de la procédure
- 7 Mai 2019 : affichage en salle du Conseil, du PADD débattu en Conseil Municipal du 06/05/2019 (débat sur les orientations générales) + procès verbal de la réunion du conseil municipal dans le registre de suivi de la procédure (délibération exécutoire le 10 mai 2019)
- Le 5 Juin 2019 : affichage du support de la présentation de réunion publique du 4 juin 2019 : orientations du PADD débattu projet réglementaire, zonages, projet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et compte rendu de la réunion publique
- 2018/2019 : compte rendus de la réunion de lancement COPIL et des réunions des personnes publiques associées (PPA)
  - o Compte rendu COPIL du 23/10/2018 versé au registre de concertation le 21/11/2018
  - o Compte rendu des PPA du 10/12/2018 versé au registre de concertation le 19/02/2019
  - o Compte rendu des PPA du 28/05/2019 versé au registre de concertation le 27/06/2019
- **Information via le site internet de la ville : informations PLU, annonce des réunions publiques des 24 janvier et 4 juin 2019 (mises en ligne les 14/01/2019 et 20/05/2019)**
- **Affiches annonçant la tenue des 2 réunions publiques des 24 janvier et 4 juin 2019 14/01/2019 et 20/05/2019)**
  - réunion publique n°1 du 24/01/2019 :affichage le 14/01/2019)
  - réunion publique n°2 du 4/06/2019 : affichage le 20/05/2019Affichage dans les lieux publics (office de tourisme, mairie) et commerces
- **Diffusion / annonce / mention dans la presse des 2 réunions publiques :**
  - réunion publique n°1 du 24/01/2019 :
    - diffusion LE LITTORAL le 18/01/2019
    - diffusion SUD OUEST le 16/01/2019
  - réunion publique n°2 du 4/06/2019 :
    - diffusion LE LITTORAL le 24/05/2019
    - diffusion SUD OUEST le 23/05/2019
- **la tenue de 2 réunions publiques les 24 janvier et 4 juin 2019, salle Auditorium à 18h**

## A - Registre de concertation ouvert en octobre 2018 :

---

### Observations n°1 et n°2 :

**Observations et remarques relatives à la sécurité routière en particulier sur la route de Saint-Denis, route du Douhet et embranchement de La Jonchère : plusieurs propositions : aménagement d'un carrefour giratoire, de ralentisseurs**

#### **Réponse, dispositions retenues au PLU :**

- ➔ *Pas de dispositions spécifiques supplémentaires au PLU  
(Ralentisseurs programmés rue de St Denis et rue du Douhet, as de giratoire prévu)*

### Observation n°3 :

**Observations sur la gestion des marais, les risques, la gestion des eaux et le dispositif GEMAPI**

#### **Réponse, dispositions retenues au PLU :**

- ➔ *Prise en compte et annexion du PPRn*
- ➔ *Prise en compte du Schéma Directeur pluvial (enquête publique programmée conjointement avec celle du PLU) ainsi que des travaux et aménagements réalisés et programmés par la commune*
- ➔ *Préservation des zones agricoles et de marais via des zonages réglementaires adaptés de type A ou N et secteurs*

### Observation n°3 :

**Observations sur l'accès pompiers de la plage des Normands (rendu difficile par le non entretien)**

#### **Réponse, dispositions retenues au PLU :**

- ➔ *Pas de dispositions spécifiques supplémentaires au PLU  
(remise en l'état de l'accès pompiers programmé)*

### Observation n°4 :

**Observations sur la localisation des travaux de protection de la côte (uniquement réalisés sur la façade principale de la côte) ; quid des autres séquences littorales ?**

#### **Réponse, dispositions retenues au PLU :**

- ➔ *Prise en compte et annexion du PPRn*
- ➔ *Pas de dispositions réglementaires spécifiques supplémentaires au PLU*
- ➔ *Respect du calendrier de programmation GEMAPI, CCIO*

### Observation n°5 :

**Observations sur l'application de la loi ELAN, le choix de retenir le secteur du Bas du Breuil comme secteur de « mutation » d'une « zone à camper » vers un quartier résidentiel ; s'interroge sur la « continuité » avec la partie agglomérée, du fait de la faible densité et du camping**

**Observation sur les conséquences financière de la collectivité et la faisabilité réelle de ce projet  
Quelle mixité sociale ?**

#### **Réponses, dispositions retenues au PLU :**

- ➔ *Le projet communal est bien de proposer prioritairement le « remplissage » des dents creuses (zones U, secteur UBp) : des secteurs UBp sont inscrits au PLU pour optimiser et organiser l'aménagement des plus grandes dents creuses ou « vides urbains » (OAP associées)*
- ➔ *La commune a également choisi de permettre la mutation du secteur du Bas du Breuil, en partie aménagé et bâti. La doctrine générale retenue par l'Etat est de classer en zone naturelle N tous les terrains à camper, diffus ou organisés/structurés dans des « ZAC » ; toutefois en concertation avec les services de l'Etat et personnes publiques associées, du fait de la situation de ces terrains, en continuité du bourg aggloméré et du camping lui-même inscrit dans le secteur aggloméré, cette possibilité de « mutation » est possible, sous conditions : il est exigé une OAP et des dispositions garantissant la bonne desserte, organisation et la mixité de l'habitat dans ce futur quartier.*
- ➔ *Intervention de la collectivité, faisabilité : la commune a choisi d'inscrire au PLU un emplacement réservé entre la RD et l'entrée du secteur du Bas du Breuil, via l'impasse des Oliviers, pour acquérir ce foncier (elle sera prioritaire lors de la vente des terrains, il n'est pas envisagé d'expropriation) et aménager une voie d'accès aux normes ; l'OAP prévoit une desserte « traversante » vers le nord, ainsi qu'une liaison douce, pour intégrer véritablement le quartier et ses habitants au bourg*
- ➔ *La mise en œuvre de cette opération, comme toutes les zones et tous secteurs avec OAP, va nécessiter un « dialogue » et des accords entre propriétaires, de manière à produire un quartier organisé et qualitatif,*

intégrant les problématiques majeures que sont : les accès, dessertes, circulations, la gestion du pluvial, stationnement...

- La question de la mixité sociale et de l'habitat est intégrée au PLU, le règlement du secteur AUa impose un ratio de logements aidés à réaliser, suivant le PLH adopté en mars 2019.

#### Observation n°6 :

##### **Observations sur les OAP, leur valeur et leur légitimité**

##### **Quelles possibilités d'évolution : obligation de révision du PLU avec enquête publique ?**

#### **Réponses, dispositions retenues au PLU :**

- Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme  
Le traitement des objets généraux fixés à l'article L. 151-6 par les OAP comporte une dimension pratiquement pré opérationnelle, en ce sens qu'il implique de déterminer des mesures visant à composer ou recomposer un espace donné ; qu'il suppose « un effort d'organisation et d'agencement d'une portion de territoire ». La réglementation de l'utilisation des sols par les OAP se distingue en cela de celle que le règlement peut comporter en particulier s'agissant des restrictions au droit de construire.

L'article L. 151-7 prévoit désormais que : « les orientations peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; (...) 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (...) ».

- Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics. À cet égard, il est significatif que les praticiens considèrent que « même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou d'une agglomération » et que « La possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt. Elle constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire »

L'article L. 152-2 prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

(fiche GRIDAUH, OAP, fiche 2)

- Les OAP sont inscrites au PLU, elles pourront être modifiées si besoin,
  - après enquête publique (si un meilleur projet est proposé par les propriétaires, et compatible avec le projet de PLU et son PADD)
  - avec modification simplifiée ou non
  - avec révision si le projet proposé et validé par la commune remet en cause les orientations générales du PADD, et l'économie générale du PLU, ou si l'emprise retenue nécessite de déclasser un zonage A ou N

#### Observation n°7 :

##### **Observations sur la ZA de la Baudette, qui manque de « vitalité et de dynamisme » (friches et terrains désaffectés)**

#### **Réponses, dispositions retenues au PLU :**

Avec la loi NOTRE les collectivités ont dû distinguer les Zones d'Activités « communautaires » de celles qui resteraient privées ou communales, ne retenant que les plus importantes ou celles sur lesquelles des aménagements, infrastructures « lourds » avaient été réalisés ou programmés. La loi ne « transforme pas de fait, les ZA non communautaires en zones « non économiques ».

Les études de diagnostic, réalisées en association avec les services associés, personnes publiques associées, ont mis en avant la nécessité de « recentrer » et conforter les activités commerciales et de services dans le centre bourg (zone UA) et sur les pôles d'animation et de « centralité » tels que le marché, l'office de tourisme, le secteur « mairie/poste », les axes routiers en couronne autour du bourg et aux abords de ces pôles d'animation.

La chambre de commerce et d'industrie, associée aux études, a demandé de traduire réglementairement au PLU cet objectif, en veillant notamment à :

- ne pas disperser les activités dans les quartiers résidentiels, « périphériques » (zone UB)

- ne pas conforter ni développer de nouvelles habitations dans la ZA de La Baudette, qui offre encore quelques parcelles constructibles adaptées aux activités industrielles, artisanales de production, entrepôts
- ne pas accueillir des activités commerciales dans la ZA de La Baudette, pour ne pas fragiliser encore le centre bourg

La communauté de communes CCIO n'a pas retenu la ZA de La Baudette comme ZA communautaire, privilégiant les ZA plus importantes en taille, positionnées sur les flux de transit « supérieurs », pour lesquelles des aménagements d'infrastructures plus lourds avaient été réalisés ou étaient programmés. La ZA de la Baudette est de compétence communale.

Toutefois, la CCIO a souligné l'importance de l'existence d'un pôle d'emplois et d'activités sur la commune, à conforter pour maintenir des populations actives à l'année et répondre aux besoins en « emplois » des futurs habitants, notamment les futurs habitants des logements aidés (objectif PLH).

La CCIO doit également prévoir le développement potentiel de la déchèterie, la construction de logements n'est pas souhaitable aux abords d'un tel équipement, qui génère des flux routiers et qui doit se réserver des espaces « tampons », économiques ou non aménagés, pour limiter les nuisances.

L'Etat via les services de la DDTM, a confirmé que le choix communal du maintien et confortement d'activités autres que « touristiques », saisonnières est primordial sur la commune, pour maintenir et accueillir de nouveaux habitants.

Enfin, la présence d'anciens casiers pollués (amiante), non constructibles ni aménageables, confirment le risque potentiel pour des résidents. Les logements doivent être éloignés au maximum de ce secteur non aedificandi (porté au plan de zonage).

De nombreux artisans travaillent dans la ZA et plusieurs entrepreneurs sont en cours d'installation sur la ZA, mi 2019.

La vocation économique de la ZA de la Baudette est donc confirmée et partagée avec des services associés et avec l'Etat.

- ➔ **Maintien d'une zone à usage économique sur le périmètre de la ZA**
- ➔ **Sous-secteur dédié aux établissements d'intérêt collectif potentiellement « nuisants » (déchèterie, ateliers municipaux)**
- ➔ **Zone non aedificandi sur le secteur pollué**

#### Observation n°8 :

**Observations sur le choix d'un parking départemental côté ZA et pas au plus près du moulin de la Brée**

##### **Réponses, dispositions retenues au PLU :**

Le Département a étudié plusieurs propositions de parking.

La DREAL (gestion du site classé) a exigé le stationnement de l'autre côté de la RD, pour « dégager » les espaces libres autour du moulin.

- ➔ **Pas de disposition spécifique au PLU**

#### Observation n°9 :

**Observations sur le besoin en espaces de stationnement pour camping cars**

##### **Réponses, dispositions retenues au PLU :**

Le SCOT n'autorise pas de nouveaux campings, or l'aménagement d'une zone dédiée aux camping-cars pourrait être assimilé à une offre d'hébergement (nuitées) supplémentaire.

Le PLU n'inscrit pas de zone ou secteur spécifique, dédié aux camping-cars : il y a un risque de dérive entre le stationnement et les nuitées (application du code de l'urbanisme du code de la route).

- ➔ **Pas de dispositions spécifiques**

**Il n'a été relevé aucune autre observation RELEVANT DE LA CONCERTATION - INTERET GENERAL sur le registre.**

## **B – Observations effectuées dans le cadre des réunions publiques de concertation des 24 janvier et 4 juin 2019**

---

Les observations relevées dans le cadre des 2 réunions publiques concernent les questions et problématiques suivantes :

### **B1 -Urbanisme**

---

#### Question posée n°1 :

***Ne peut-on pas maîtriser les résidences secondaires ?***

***Impose t on bien des logements aidés pour répondre aux besoins ?***

#### Réponse apportée en réunions publiques :

Le PLU ne peut pas interdire ou limiter la production de logements « secondaires ».

La commune a toutefois un objectif de modération des logements secondaires, amorcé avec la mise en œuvre de programmes de logements locatifs sociaux (permanents), qui est inscrit au programme Local de l'Habitat (PLH) et au PLU.

Un ratio imposé au-delà d'un seuil/nombre de logements produits dans une partie de la zone UB et certains secteurs, en zone AU et secteur AUa.

Toutefois La Brée les Bains, du fait de sa taille, de son niveau d'équipement et de ses emplois, mais aussi de sa distance au continent, n'est pas prioritaire à l'échelle de l'île pour revoir un parc social.

#### **Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Obligations de production de logements aidés, suivant les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en conseil communautaire en mars 2019 (action 5 du PLH)**

#### Question posée n°2:

***La commune envisage de maintenir la vocation de zone d'activités sur la zone de La Baudette, alors même que la zone n'a pas été retenue comme zone communautaire (à la suite de la loi Notre) ;***

***Cette zone, déjà occupée par de nombreuses habitations dans sa partie nord, non retenue comme ZA communautaire, devrait changer d'affectation pour y accueillir du logement.***

#### Réponse apportée en réunion publique :

Avec la loi NOTRE les collectivités ont dû distinguer les Zones d'Activités « communautaires » de celles qui resteraient privées ou communales, ne retenant que les plus importantes ou celles sur lesquelles des aménagements, infrastructures « lourds » avaient été réalisés ou programmés. La loi ne « transforme pas de fait, les ZA non communautaires en zones « non économiques ».

Le développement de l'habitat au sein de la zone d'activités résulte de la construction des logements d'artisans de la ZA, qui sont restés des habitations même après la fermeture ou la vente, ou mutation des bâtiments d'activités ; cela est lié également au fait que ces logements étaient autorisés sans condition de surface ou d'intégration aux bâtiments d'activités (si les logements « de fonction » avaient été imposés dans une composition bâti d'ensemble, le « détachement » des logements et des bâtiments d'activités ne se serait pas fait aussi facilement).

Les études de diagnostic, réalisées en association avec les services associés, personnes publiques associées, ont mis en avant la nécessité de « recentrer » et conforter les activités commerciales et de services dans le centre bourg (zone UA) et sur les pôles d'animation et de « centralité » tels que le marché, l'office de tourisme, le secteur « mairie/poste », les axes routiers en couronne autour du bourg et aux abords de ces pôles d'animation.

La chambre de commerce et d'industrie, associée aux études, a demandé de traduire réglementairement au PLU cet objectif, en veillant notamment à :

- ne pas disperser les activités dans les quartiers résidentiels, « périphériques » (zone UB)
- ne pas conforter ni développer de nouvelles habitations dans la ZA de La Baudette, qui offre encore quelques parcelles constructibles adaptées aux activités industrielles, artisanales de production, entrepôts
- ne pas accueillir des activités commerciales dans la ZA de La Baudette, pour ne pas fragiliser encore le centre bourg

La communauté de communes CCIO n'a pas retenu la ZA de La Baudette comme ZA communautaire, privilégiant les ZA plus importantes en taille, positionnées sur les flux de transit « supérieurs », pour lesquelles des aménagements d'infrastructures plus lourds avaient été réalisés ou étaient programmés. La ZA de la Baudette est de compétence communale.

Toutefois, la CCIO, associée aux études, a souligné l'importance de l'existence d'un pôle d'emplois et d'activités sur la commune, à conforter pour maintenir des populations actives à l'année et répondre aux besoins en « emplois » des futurs habitants, notamment les futurs habitants des logements aidés (objectif PLH). La CCIO doit également prévoir le développement potentiel de la déchèterie, la construction de logements n'est pas souhaitable aux abords d'un tel équipement, qui génère des flux routiers et qui doit se réserver des espaces « tampons », économiques ou non aménagés, pour limiter les nuisances.

L'Etat via les services de la DDTM, a confirmé que le choix communal du maintien et confortement d'activités autres que « touristiques », saisonnières est primordial sur la commune, pour maintenir et accueillir de nouveaux habitants.

La présence d'anciens casiers pollués (amiante), non constructibles ni aménageables, confirment le risque potentiel pour des résidents. Les logements doivent être éloignés au maximum de ce secteur non aedificandi (porté au plan de zonage).

De nombreux artisans travaillent dans la ZA et plusieurs entrepreneurs sont en cours d'installation sur la ZA, mi 2019.

La vocation économique de la ZA de la Baudette est donc confirmée et partagée avec des services associés et avec l'Etat.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Maintien d'une zone à usage économique sur le périmètre de la ZA**
- ➔ **Sous-secteur dédié aux établissements d'intérêt collectif potentiellement « nuisants » (déchèterie, ateliers municipaux)**
- ➔ **Zone non aedificandi sur le secteur pollué**

Question posée n°3:

***L'article L 151-4 du Code l'Urbanisme, modifié suit à la Loi ALUR (2014) impose que le PLU doit prévoir la mutation des espaces bâtis. Cela ne justifie-t-il pas de fait, la mutation de la zone d'activité vers de l'habitat ?***

Réponse apportée en réunion publique :

L'article L 151-4 du CU modifié par la loi ALUR, a pour objectif de maîtrise l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; ainsi il rend obligatoire la bonne prise en compte du potentiel constructible « dans les enveloppes déjà bâties et urbanisées, soit par la densification, soit par la « mutation »

L'article pré cité et la loi ALUR n'imposent pas de transformer des zones économiques en zones résidentielles (ni le contraire) ; l'affectation de la mutation n'est pas imposée. C'est le choix politique, en accord avec les enjeux supra communaux, qui devra être traduit au PLU.

Les capacités de densification (dans les espaces résiduels de l'enveloppe bâtie agglomérée du bourg) ont été identifiées (environ 10 ha disponibles fin 2018) conformément aux obligations de la Loi ALUR.

Les capacités de mutations ont été examinées, d'ores et déjà la mutation d'une zone à camper est programmée au projet de PLU (Bas du Breuil), en vue d'un projet résidentiel.

Question posée n°4 :

***Quelle évolution des secteurs de regroupements de caravanes ?***

Réponse apportée en réunion publique :

Le PLU révisé doit intégrer les évolutions de jurisprudences et dispositions de la loi Littoral : les zones de regroupement de caravanes « diffuse » ne constituent pas des « agglomérations, ou villages », ni des « secteurs déjà urbanisés » au sens de l'article L 121-8 du CU

Dans le cadre de l'association avec les Personnes Publiques associées et les associations agréées, les services de la DDTM et la SPPIO ont demandé d'inscrire un zonage N naturel sur ces périmètres « connus » mais pas « reconnus ».

Le PLU révisé ne doit pas conforter l'occupation dans les « zones à camper » : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne peuvent y être autorisées, seulement de simple travaux de rénovation et d'entretien de l'existant.

Il est toutefois retenu le projet de « mutation » de la zone à camper du bas du Breuil, en extension de l'enveloppe agglomérée.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Zonage N sur les ZAC de regroupements de caravanes**
- ➔ **Application Loi Littoral**
- ➔ **Zonage AUa avec OAP pour organiser la mutation de la zone du Bas du Breuil en quartier résidentiel mixte**

Question posée n°4 :

***Y a-t-il une zone prévue pour les camping-cars ?***

Réponse apportée en réunion publique :

Le SCOT n'autorise pas de nouveaux campings, or l'aménagement d'une zone dédiée aux camping-cars pourrait être assimilé à une offre d'hébergement (nuitées) supplémentaire.

Le PLU n'inscrit pas de zone ou secteur spécifique, dédié aux camping-cars : il y a un risque de dérive entre le stationnement et les nuitées (application du code de l'urbanisme du code de la route).

**Dispositions retenues au PLU :**

→ ***Pas de dispositions spécifiques***

Question posée n°5 :

***Les emplacements réservés (ER) prennent-ils place sur des parcelles privées ou publiques ?***

***L'ER correspondant au prolongement de l'impasse des Oliviers est très grand, cela va être coûteux pour la commune. Quel est l'intérêt général dans ce projet de voirie ?***

Réponse apportée en réunion publique :

Les emplacements réservés (ER) inscrits au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, correspondent à une emprise précise et constituent une « offre d'achat » par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

De fait ils sont automatiquement positionnés sur des terrains privés que la commune ou une collectivité (Etat, Région, Département, Communauté de Communes...) souhaite acquérir exclusivement dans le cadre de projets d'intérêt collectif.

Quand le propriétaire vend son terrain, ladite collectivité est prioritaire pour acquérir ce terrain. Elle peut toutefois refuser d'acheter si le projet est abandonné ou en cas d'incapacité financière.

Emplacement réservé inscrit au PLU :

L'emprise de l'emplacement réservé correspond à la section entre l'impasse et l'ex-zone à camper.

Cet aménagement permettra de créer une voie d'accès, depuis l'impasse des Oliviers, à l'ex zone à camper du bas du Breuil pour assurer la desserte et les liaisons vers et depuis le futur quartier résidentiel (secteur AUa), pour éviter une opération « enclavée », fermée et isolée du centre bourg. Cet ER est inscrit dans l'optique d'assurer une urbanisation raisonnée du secteur à urbaniser (mutation), pour désenclaver le secteur et les parcelles, garantir une possibilité de circuler à l'intérieur de la zone à construire (entre la RD, l'impasse des oliviers et le secteur).

**Dispositions retenues au PLU :**

→ ***ER entre la route départementale et l'entrée du secteur AUa, via l'impasse des Oliviers.***

Question posée n°6 :

***Demandes de précision sur les OAP, schémas (voiries, emprises, gestion du pluvial...)***

***De manière générale, comment les porteurs de projet arrivent-ils à mettre en œuvre les opérations qui leur sont imposées ?***

***Ces OAP imposent une façon d'aménager aux propriétaires qui ne sont plus libres de construire comme ils le veulent.***

Réponse apportée en réunion publique :

Les OAP fixent des principes d'aménagement : dessertes, liaisons douces, gestion des eaux pluviales...

Pour la desserte ce qui importe c'est de prévoir des circulations sur l'ensemble de la zone, sans « compartimer » les opérations

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité. L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Les OAP sont imposées par le code de l'urbanisme sur les zones insuffisamment équipées et desservies (AU, AUa). Sur les secteurs UBp, des OAP ont été définies pour respecter la loi ALUR et proposer une véritable démarche qualitative sur les secteurs « stratégiques » identifiés (4).

Sans OAP, ces terrains risquent d'être aménagés soit très densément (et on ne peut plus justifier les zones AU et AUa), soit très faiblement, enclavant les arrières de parcelles... : on « gaspille » les espaces centraux, desservis du bourg, ce qui va générer à terme, un étalement urbain pour répondre aux besoins en logements.

Le document d'urbanisme est construit pour du moyen ou long terme ; les propriétaires concernés peuvent proposer des schémas, projets différents ; si ces projets sont qualitatifs, répondent aux enjeux fixés au PADD, l'OAP pourra évoluer (soit après l'enquête publique, soit plus tard, par modification du PLU).

Une fois le PLU approuvé et opposable, il pourra être modifié pour adapter, compléter les OAP sur la base d'un « meilleur » projet, « partagé ».

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Définition d'OAP visant à la meilleure organisation des futurs quartiers, dans un souci d'économie des terrains et de prise en compte des questions environnementales et de qualité de desserte, gestion du pluvial notamment**

Question posée n°7 :

**Demande de précisions sur la notion de « dents creuses » ; les terrains situés à l'ouest du quartier des Alliecelles ne sont ils pas des dents creuses, desservis par une rue au nord ?**

Réponse apportée en réunion publique :

Les « dents creuses » correspondent aux seuls terrains en bordure de rue, entre les habitations déjà existantes de part et d'autre. Si on ouvre à l'urbanisation une zone plus large, ce sera une zone à urbaniser « AU », consommatrice d'espaces agricoles, cultivés.

Le développement de ce secteur sera probablement programmé dans le futur, dans la partie non soumise au risque naturel (cf PPRN) ; c'est pourquoi le PLU prévoit une emprise constructible sur rue, mesurée et une zone non constructible au sud, prévoyant aussi un accès potentiel depuis la rue vers le sud, pour ne pas construire sur tout le front de rue et « enclaver » la zone au sud.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Zonage U le long de la rue pour quelques habitations**
- ➔ **Zonage agricole au sud en arrière, avec préservation d'un accès sud potentiel**

## **B2 - Activités économiques**

---

Question posée n°1 :

**Le projet prévoit le confortement voire le développement d'activités aquacoles ; or les activités aquacoles (ferme marine) génèrent des problématiques en rejetant ces eaux résiduaires salées dans le marais (eau douce). Cela génère des grandes difficultés d'exploitation pour les éleveurs en particulier ; une exploitation agricole est très impactée par ces usages « aquacoles ».**

Réponse apportée en réunion publique :

Cette situation n'a pas été relevée dans le cadre de la concertation agricole réalisée lors des précédentes études de révision du PLU, ni signalée par la communauté de communes qui a engagé une démarche de valorisation agricole sur le territoire.

Des dispositifs ont été aménagés pour améliorer les rejets sur le lagunage de la ferme ; l'aspect « mousseux » des rejets est le résultat de la rencontre des eaux douces et salées, il ne s'agit pas de produits polluants ; l'exploitation s'est engagée dans une démarche qualitative et contrôlée, vertueuse pour l'environnement.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Pas de dispositions spécifiques**

Cf également, les questions posées n°2 et n°3 ci-dessus, point B1 sur l'évolution de la ZA de la Baudette

## **B3 – Environnement et risques**

---

Question posée n°1 :

**Quelle maîtrise de la qualité des eaux, rejets de l'établissement aquacole « ferme du Douhet » ?**

Réponse apportée en réunion publique :

Des dispositifs ont été aménagés pour améliorer les rejets sur le lagunage de la ferme ; l'aspect « mousseux » des rejets est le résultat de la rencontre des eaux douces et salées, il ne s'agit pas de produits polluants ; l'exploitation s'est engagée dans une démarche qualitative et contrôlée, vertueuse pour l'environnement.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Pas de dispositions spécifiques**

Question posée n°2 :

**Les capacités de la STEP (station d'épuration) sont-elles bien analysées au regard de la population saisonnière ? Peut-on mesurer de manière chiffrée population saisonnière ?**



Réponse apportée en réunion publique :

La maîtrise de la capacité d'accueil est un des volets de la loi Littoral et est également intégrée dans la démarche d'évaluation environnementale ; ces données sont inscrites au rapport de présentation. Les capacités de la STEP sont adaptées à la population saisonnière.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Pas de dispositions spécifiques**

Question posée n°3 :

**Comment la gestion des eaux pluviales est-elle envisagée, programmée par la commune ?**

**Y a-t-il des emplacements réservés prévus au PLU pour l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales notamment pour gérer les eaux provenant du bourg et polluant le marais situé en espace remarquable ?**

Réponse apportée en réunion publique :

Le schéma directeur pluvial réalisé a étudié les problématiques et établi des propositions de dispositifs et aménagements adaptés.

Des aménagements ont été faits et que d'autres sont à venir.

Ces aménagements réalisés, programmés sont précisés dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale du PLU

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Un emplacement réservé prévu**
- ➔ **Orientations « gestion du pluvial » inscrites aux OAP**

Question posée n°4 :

**Il est signalé que la zone « non aedificandi » avait été inscrite au mauvais endroit sur le dernier projet de PLU (annulé). Cette erreur devra être corrigée et aucune construction ne pourra y être édifiée en raison du risque de pollution avéré.**

Réponse apportée en réunion publique :

Il s'agit en effet d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

La zone non aedificandi (ancien casier de déchèterie) se trouve au nord de la déchèterie, donc plus proche encore des quelques habitations implantées dans la zone d'activités ; la présence de ce secteur pollué implique la nécessité de ne pas implanter de nouveaux logements à proximité, pour des raisons de sécurité sanitaire.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Report de la zone non aedificandi sur l'ancien casier pollué au plan de zonage**
- ➔ **Maintien de la vocation économique, non résidentielle, aux abords de la zone non aedificandi**

Question posée n°5 :

**Le Département envisage un parc de stationnement pour les futurs visiteurs du Moulin de la Brée, de l'autre côté de la RD : cela ne risque-t-il pas de générer des accidents ?**

Réponse apportée en réunion publique :

Le Département a étudié, à la demande la DREAL, un projet de parking côté ZA.

Il a en effet demandé de ne pas développer de logements ni de commerces dans la ZA de La Baudette pour éviter les flux de circulation supplémentaires, potentiellement accidentogènes sur la RD 273.

Le Département programme avec la CCIO l'aménagement d'un parc de stationnement au sud de la ZA et de la déchèterie, dédié à l'accueil des visiteurs de l'espace muséal du moulin de la Brée, à l'étude (CCIO). Les visiteurs, piétons, devront traverser la RD273 pour se rendre au moulin et pour revenir au parking, des aménagements sont programmés sur la RD273 pour sécuriser ce parcours piéton.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **Pas de dispositions spécifiques**

Question posée n°6 :

**Les chemins pédestres seront-ils reportés au plan de zonage ? (circuits sur chemins communaux, ruraux)**

Réponse apportée en réunion publique :

Il n'y a pas d'obligation réglementaire, toutefois ils peuvent être portés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, pour les préserver-conserver (peu de risque de « ruptures » de ces circuits et de privatisation de ces emprises publiques ;

Pour cela il faut avoir un plan exhaustif et fiable de ces « circuits » de cheminements doux (piétons, vélos, ...)

Dispositions retenues au PLU :

- *En l'absence d'un plan exhaustif des chemins pédestres (relevé des chemins piétons en cours d'élaboration avec le syndicat départemental de la voirie) et de l'absence de risque de les voir « disparaître » : pas de dispositions spécifiques ; la commune a retenu de ne faire figurer que les circuits de liaisons vélos (notamment plan Vélo III)*

#### **CONCLUSIONS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE**

*Les questions RELEVANT DE L'INTERET GENERAL posées lors de cette concertation ont essentiellement concerné :*

- *Les choix établis sur les implantations économiques et l'évolution de la ZA de la Baudette*
- *Les choix de protection des espaces agricoles et la gestion des eaux*
- *Les choix en matière de développement de l'habitat, quartiers futurs et les OAP sur secteurs dans l'enveloppe urbaine, sur le secteur du Bas du Breuil et en extension du bourg*

**Les réponses apportées en réunions publiques ont permis d'expliquer les choix retenus ET les modalités d'intégration des textes, en particulier la Loi Littoral et lois Grenelle (évaluation environnementale, trame verte et bleue...) et du PPRN.**

**Le bilan de la concertation peut être considéré comme POSITIF,**

- **Il intègre les capacités de la STEP et prend en compte les conclusions du SD pluvial établi (enquête publique programmée conjointement à celle du PLU)**
- **Il intègre les besoins en emplois et activités et équipements d'intérêt collectif**
- **Il prend en compte les risques naturels et technologiques (pour les biens et les personnes)**
- **Il traduit et spatialise les dispositions de la loi Littoral en intégrant les évolutions de jurisprudences et la loi Elan (2018)**
- **Il intègre les besoins en logements diversifiés, aidés**
- **Il favorise le remplissage des « dents creuses » et vides urbains dans la partie agglomérée, équipée, proche des commerces et équipements**

\*\*\*\*\*

Rappel : les demandes particulières ne concernant pas l'intérêt général ou collectif ne sont pas prises en compte dans le présent bilan. Elles ont été examinées dans le cadre de la construction du projet de PLU lorsque soumises à Madame le Maire (en dehors de la concertation publique).