

GHECO

EAU MEGA

## **Commune de LA BREE LES BAINS Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

### **Réunion publique de concertation du 4 juin 2019**

21 participants

élus : Mme le Maire, M DASSIE, Mme Delattre, M. BOUILLY

2 techniciens commune

#### **Objet de la réunion :**

**1 -présentation des orientations générales du PADD débattu le 6 mai 2019**

**2 - prise en compte du Programme Local de l'Habitat**

**3- projet réglementaire**

**4 - orientations d'aménagement et de programmation**

**5 -spatialisation de la loi littoral**

**6- mouvements d'espaces boisés classés**

**7-calendrier prévisionnel**

**8- questions et débat**

Madame le Maire accueille les participants.

Elle présente les deux bureaux d'études GHECO urbanistes, représenté par Mme JAFFRE, urbaniste et Eau Méga, représenté par Mme DEBOISE, environnementaliste, missionnés pour la révision du POS en PLU à la rentrée 2018.

#### **1- PRESENTATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DEBATTU LE 6 MAI 2019**

Mme JAFFRE rappelle que les orientations générales avaient déjà été énoncées en réunion publique du 24 janvier dernier, le PADD a été adapté et complété depuis, essentiellement pour :

- tenir compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat adopté en mars 2019 en conseil communautaire.
- intégrer les enjeux dégagés par les travaux du SCOT en cours de révision (Pays Marennes-Oléron)
- prendre en compte les projets communautaires, départementaux
- inscrire les objectifs de modération des espaces agricoles, naturels et forestiers

*A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*

- A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, portuaires et touristiques, les paysages urbains et les entrées de village
- A2 – Veiller au maintien des espaces supports des continuités écologiques, pour garantir leur préservation ou leur remise en état
- A3 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs
- A4 – Offrir des capacités d'accueil maîtrisées et intégrées pour l'habitat et l'économie en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal
  - En répondant aux exigences de la loi littoral
  - Sans exposer les nouvelles populations aux risques et nuisances

*B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

- B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations
- B2 – Favoriser les circulations douces et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-bourg aggloméré et en développant les liaisons piétonnes et cyclables
- B3 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles
- B4 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg
- B5 – Conforter les activités économiques secondaires et tertiaires et les équipements d'intérêt collectif dans la zone d'activités de la Baudette, maîtriser/sécuriser les flux routiers, requalifier les abords et l'image de la zone et de l'entrée de bourg
- B6 – Assurer le maintien et l'évolution des activités du port dans le respect de la Loi littoral et en intégrant le risque submersion et la sensibilité environnementale du site
- B7 – Requalifier l'accueil et les activités touristiques et de loisirs
- B8 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

## **2- PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Mme JAFFRE explique que les hypothèses de développement démographique et d'accueil en logement ont été re-évaluées en tenant compte :

- De la baisse démographique constatée de 2010 à 2015 (chiffres insee), d'une part
- Des objectifs du PLH adopté le 23 mars 2019, d'autre part

**Sur la base de 700 habitants (population 2015 au 01-01-2018), avec un taux de progression de la population, de 0,25 %/an la population estimée fin 2028 est de + 23 habitants : cela nécessite de produire 14 logements (Résidences Principales-RP) : 23/1,75 personnes par ménages = 14.**

Les premières hypothèses présentées aux PPA en décembre 2018 se basaient sur un taux de 0,50%/an, comme dans la précédente révision ; le taux a été réduit pour tenir compte de la baisse démographique et du projet communautaire.

Le besoin en logements « à l'année » lié au desserrement des ménages est évalué à environ 50 :

On propose de retenir une baisse de la taille moyenne des ménages de 1,8 personnes (2015) à 1,75 (2028) ; avec cette hypothèse il faudra produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants : environ 50 d'ici 2028 (13 ans)

**TOTAL de logements / résidences principales « à produire » :**

**Soit environ 4,9 logements par an d'ici 2028 (+14 logements liés à la croissance démographique et +50 logements liés au desserrement des ménages= 64/13 ans), donc moins de 5 résidences principales/an (compatible PLH qui prévoit 10 RP/an sur les « 4 communes touristiques » sur la période PLH.**

**On doit intégrer la forte part du logement secondaire, qui ne pourra pas être maîtrisée en dehors des opérations de logements aidés (résidences principales). En particulier dans les zones urbaines de la commune la part des résidences secondaires ne sera pas maîtrisable.**

**La part des logements secondaires/occasionnels atteint aujourd'hui 78,8 %, près de 80 % du parc de logements.**

**L'objectif fixé est d'atteindre une part « moyenne » de 55 % du parc, notamment par la mise en œuvre de programmes de logements mixtes, locatifs et accession sociale autour du bourg et dans la zone AU programmée.**

- Si on retient un taux de 55 % de production de logements secondaire sur la totalité des logements construits dans les 10 ans, cela veut dire que globalement, pour atteindre l'objectif de

**production de 64 résidences principales, il faudra produire 142 logements (qui seront répartis en 64 Résidences Principales et 78 résidences secondaires)**

**Cela correspond à environ 11 logements/an sur la commune (le PLH prévoit 28 logements/an sur les 4 communes touristiques dans la période de 6 ans du PLH)**

- **Le PLU doit donc inscrire les surfaces constructibles permettant d'accueillir ces 142 logements :**
- **Dans les espaces résiduels**
  - **Dans des secteurs de « mutation » d'espaces déjà aménagés (ancienne zone à camper du Breuil)**
  - **En extensions de l'urbanisation (et de l'enveloppe urbaine existante)**

Prise en compte de la capacité de densification des espaces bâtis, dans l'enveloppe urbaine de la partie agglomérée :

Sur une surface résiduelle identifiée de 10 ha environ, le potentiel d'accueil en logement a été estimé à :

- Environ 65 logements dans des secteurs « stratégiques » et « grandes » dents creuses, sur lesquelles des OAP ont été établies
  - Environ 40 logements dans les dents creuses ponctuelles (reliquats, 2<sup>e</sup> rang, bimby...)
- Soit environ 105 logements.

De plus, peut être mobilisée l'ancienne zone à camper du Breuil au sud de la partie agglomérée, en continuité des quartiers résidentiels.

- Environ 15 lots sur l'ancienne zone à camper du Breuil (projet zonage AUa)

**Soit un total de 65 + 40 + 15 = 120 logements**

La totalité de ces surfaces « libres » ou « mutables » ne seront pas construites dans les 10 années à venir mais doivent être intégrées dans les hypothèses de développement et de production des logements, dans le cadre de l'estimation des besoins en surfaces constructibles pour produire les logements nécessaires au desserrement de la population et à l'accueil de nouveaux habitants.

La rétention foncière, le temps de mise en œuvre des opérations doivent être pris en compte : on estime qu'une trentaine de logements ne seront pas réalisés dans les 10 années à venir : 90 réalisés sur les 120 estimés au « total ».

Bilan : 142 (besoin) – 90 (réalisés en « densification », « mutation », « dents creuses ») = 52, à produire en « extension »

Pour accueillir une cinquantaine de logement (52), sur la base d'une densité moyenne de 16 logements/ha, le besoin en surface constructible pour l'habitat est estimé à environ 3,25 hectares.

### **3- PROJET REGLEMENTAIRE**

---

Mme JAFFRE :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »
- Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).

Les zones comprennent des secteurs.

Les zonages du projet de PLU :

**UA** : zone urbaine correspondant au centre-ville de La Brée les Bains et aux noyaux anciens des Boulassiers et du Breuil

**UB** : zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques – il est distingué les secteurs :

**UBa** : secteur résidentiel correspondant à l'ancienne ZAC des Alliécelles

**UBb** correspondant au secteur de « Saint-Nicolas » / « Bois des Acacias », secteur bâti en zone dunaire boisée à préserver

**UBc**, secteur mixte résidentiel avec commerces services et équipements

**UBp** : secteurs de développement résidentiels avec orientations d'aménagement et de programmation

**UL** : zone urbaine réservée aux activités d'hébergement touristique et de loisirs

**UX** : zone d'activités et d'équipements de La Baudette,

**UXe**, secteur d'équipements d'intérêt collectif

**AU** : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation

**AUa** correspondant à l'ancienne zone de regroupement des campeurs du Breuil

**A** : zone agricole

**Ab** : secteur du Moulin de La Brée

**AoR** : réservé aux activités ostréicoles et aquacoles, de la ferme du Douhet

**AR** : secteur agricole en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral

**N** : zone naturelle à préserver

**Ne** : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif

**Np** : secteur destiné aux activités portuaires et maritimes

**NR** : secteur naturel en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Mme JAFFRE explique quelles sont **les évolutions principales entre le zonage POS et le zonage PLU** :

- Ajustement des zonages UA et UB
- Création de secteurs UB indicés pour :
  - mieux intégrer les formes urbaines et respecter le règlement initial de la ZAC des Alliécelles (UBa)
  - prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère : quartiers « sous-bois » (UBb)
  - maîtriser le positionnement des commerces (UBc)
  - optimiser et organiser le développement et l'urbanisation de secteurs stratégiques (grands « vides urbains »)
- Identification du patrimoine art L151-19 du CU au plan de zonage
- classement en UL des 3 campings (ex zones NAe), sauf zone à camper du Breuil
- réduction du périmètre dédié aux activités industrielles et artisanales UX (ex UI), à l'est sur des parties remblayées, écoulement d'eaux pluviales, espace dédié au parking d'accueil Moulin de La Brée au sud de la zone le long de la RD...
- ajout d'une trame « non aedificandi » sur les anciens casiers de la déchèterie
- définition d'une zone AU de 3,25 ha à l'ouest du bourg, en continuité de la partie agglomérée
- définition d'un secteur AUa sur la zone à camper du Bas du Breuil (mutation)
- suppression du zonage NC, délimitation de la zone A :
  - Espaces agricoles cultivés-exploités (déclarés PAC pour la majorité) hors Natura 2000 entre sud commune, marais et bourg et limite communale nord (site classé)
  - Exploitations et bâtiments agricoles
  - Zones à camper diffuses, ponctuellement
- Délimitation d'un secteur Ab destiné au projet de valorisation du Moulin
- Délimitation d'un secteur AoR sur la ferme aquacole du Douhet (ex- NCo), élargis aux bassins piscicoles-aquacoles

- Les parcelles du secteur des Bourdelières, situées entre la ZA de La Baudette et le marais du Douhet, classées ND au POS, sont reclassées partiellement en zone N car en dehors du périmètre de la ZPS/ZSC du Marais du Douhet (y compris quelques zones à camper)
- Suppression de la zone ND, classement en zone N :
  - - du futur parking département sud ZA
  - - de l'ex zone NAe1 (zone de regroupement des parcelles à camper des Proires (créée dans le POS approuvé en 1993 pour résorber le mitage des espaces agricoles, inclus dans le site inscrit « ensembles littoraux et marais » instauré le 14 mai 1970)
- Classement de la zone UP en secteur Np : secteur insuffisamment urbanisé et dense pour un classement de type «U », en application de la Loi Littoral
- Sont classés en NR :
  - Les marais salants en cohérence avec les mesures de protection des habitats naturels d'intérêt communautaire et des dispositions de la loi Littoral relatifs aux espaces remarquables.
  - Les zones côtières non urbanisées
  - Les bois situés en continuité avec le marais sont probablement humides et associés aux marais
  - zones de prairies (non déclarées PAC) en cours d'enrichissement, probablement humides au même titre que les marais
  - zones de bois en friche potentiellement humides et en lien avec les marais
  - La partie site classé partie de la zone Natura 2000

**Mme JAFFRE présente les emplacements réservés inscrits au projet de PLU.**

N°	objet	bénéficiaire	Justification
1	Extension du cimetière	Commune	Répondre aux besoins d'extension, pour nouvelles concessions (vieillessement de la population)
2	Gestion des eaux pluviales	Commune	Acquisition de terrains pour aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, suite à la réalisation du SD pluvial
3	Extension de l'impasse des Oliviers	Commune	Aménagement d'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)
4	Piste cyclable	CCIO	Aménagement d'une piste cyclable entre le carrefour sud bourg, le moulin de la Brée, le sud de la commune (raccordement au circuit plan Vélo III)
PV1 à PV4	Aménagement Plan Vélo III	CCIO	Mise en œuvre du Plan Vélo III : aménagement, élargissement de voies publiques sur des emprises privées Mise en compatibilité du document d'urbanisme

**Mme JAFFRE indique que des éléments de patrimoine bâtis sont identifiés et protégés au PLU.**

#### **4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Mme JAFFRE présente les schémas d'OAP des zones AU, secteurs AUa et UBp (rue du Breuil-rue du Général de Gaulle, rue du Moulin, Les Réchardes, Les Boulassiers-rue du Coq de Garde).

##### Les objectifs de ces OAP

L'approche environnementale

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine

- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat, de l'ensoleillement, des orientations
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

#### ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET AU OBJETS D'OAP

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de fonctions et de programmes dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

## **5- SPATIALISATION DE LA LOI LITTORAL**

---

Mme JAFFRE présente les critères retenus pour délimiter les espaces remarquables et expose les limites des coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, bande littorale

## **6- MOUVEMENTS D'ESPACES BOISES CLASSES**

---

Mme JAFFRE :

Chaque mouvement d'espaces boisés doit faire l'objet d'un passage pour avis auprès de la Commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS).

Lors de la précédente révision du POS en PLU, des mouvements (classement et déclassements) avaient été validés en CDNPS, en 2014 et 2015.

Même si le PLU a été annulé en 2018, les décisions prises en CDNPS sont « valides », un nouveau passage doit donc être programmé pour valider les mouvements des EBC entre POS et projet de PLU ;

Le passage est programmé ce jeudi 6 juin. Le dossier a été pré-validé par l'inspectrice des Sites (DREAL), associée aux études de révision, qui sera rapporteur du dossier.

#### **Mouvements d'EBC :**

Sont classés en espaces boisés :

- Pointe de Prouard
- La Fairouse – pointe des Boulassiers
- L'Ileau
- Les Alletières

Sont déclassés :

- Planginot : partie en mer, hors commune
- Moulin de la Brée (nord) : ce boisement avait été classé pour maintenir un arrière-plan derrière la silhouette du moulin ; le projet de remise en fonctionnement du moulin n'est pas compatible avec le maintien d'un boisement « coupe-vent ». De plus il est prévu une piste vélo le long de la voie.
- Pointe des Normands – port du Douhet (passage plan vélo III)

## **7- CALENDRIER PREVISIONNEL**

---

- Juillet 2019 : arrêt du PLU et bilan de la concertation en conseil municipal
- Mi juillet / mi octobre 2019 : consultation des services, avis des personnes publiques associées sur le dossier d'arrêt
- Novembre 2019 : enquête publique
- Décembre 2019 : remise du rapport du commissaire enquêteur
- Janvier 2020 : approbation du PLU en conseil municipal

## 8-QUESTIONS ET DEBAT

Toutes les questions, commentaires du public et réponses de la commune et des bureaux d'études Gheco et Eau Mega sont exposées ci-après :

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
<p><i>La zone UBp est-elle une zone mixte habitat ET activités commerciales ?</i></p>	<p>Non il s'agit de secteurs de « grandes dents creuses » ou « vides urbains », prioritairement résidentiels, sans commerces, qui font l'objet d'OAP.</p> <p>C'est dans le secteur UBc que sont admis les commerces et artisanat de détail, services, autour des secteurs d'animation comportant déjà des activités de ce type, proches du bourg, du marché et des équipements.</p>
<p><i>Pourquoi conserver la zone d'activité de la Baudette en zone UX « économique » alors qu'il ne s'agit pas d'une zone communautaire ?</i></p> <p><i>La Loi Notre a fait évoluer cette zone économique vers une zone non économique. Cette zone ne correspond à « rien. » d'un point de vue économique</i></p>	<p>Avec la loi Notre les collectivités ont dû distinguer les ZA « 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 ».</p> <p>Par ailleurs, 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.</p> <p>La chambre de commerce et d'industrie, associée aux études de révision, a demandé de traduire réglementairement au PLU cet objectif, en veillant notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas disperser les activités dans les quartiers résidentiels, « périphériques » (zone UB)</li> <li>- 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</li> <li>- ne pas accueillir des activités commerciales dans la ZA de La Baudette, pour ne pas fragiliser encore le centre bourg</li> </ul> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>L'Etat via les services de la DDTM, a confirmé que le choix communal du maintien et confortement d'activités autres que « touristiques », saisonnières</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
	<p>est primordial sur la commune, pour maintenir et accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>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).</p> <p>Mme le Maire ajoute que de nombreux artisans travaillent dans la ZA et plusieurs entrepreneurs sont en cours d'installation sur la ZA, mi 2019.</p> <p>La vocation économique de la ZA de la Baudette est donc confirmée et partagée avec des services associés et avec l'Etat.</p>
<p><i>Le Département évoque des risques d'accidents générés par des flux automobiles dans le cas de commerces ou de logements dans la ZA de la Baudette, mais pourtant il envisage un parc de stationnement pour les futurs visiteurs du Moulin de la Brée, cela ne semble pas cohérent.</i></p>	<p>Le Département a étudié, à la demande la DREAL, un projet de parking côté ZA.</p> <p>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.</p> <p>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 ; de nouveaux flux routiers de résidents (dans le cas de création de nouveaux logements dans la ZA) ou d'utilisateurs de commerces (générateurs de flux renforcés) pourraient entraîner des problèmes de sécurité sur cet axe, en particulier pour les piétons/visiteurs du Moulin réaménagé en espace muséal.</p>
<p><i>Y a-t-il une zone prévue pour les camping-cars ?</i></p>	<p>Cette question a été soulevée dans le cadre des études de révision du SCOT et dans le cadre de l'élaboration du PLU (cf compte rendu des PPA n°2 du 28/05/2019).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<p><i>Dénomination de la zone AoR : l'indice « o » signifie ostréicole ; or il n'y a pas d'ostréiculture sur la commune : il s'agit d'une activité <u>aquacole</u></i></p>	<p>Le secteur AoR correspond à la ferme aquacole et ses bassins ; l'indice « o » est communément appliqué pour les activités ostréicoles ET aquacoles.</p> <p>C'est la loi Littoral qui s'applique en espaces remarquables indicés « R » (usages, activités ciblées et limitées)</p>
<p><i>Les emplacements réservés prennent-ils place sur des parcelles privées ou publiques ?</i></p> <p><i>Qui achète l'emprise ?</i></p>	<p>Les emplacements réservés 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.</p> <p>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.</p> <p>Quand le propriétaire vend son terrain, ladite collectivité est prioritaire pour</p>



Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
	acquérir ce terrain. Elle peut toutefois refuser d'acheter si le projet est abandonné ou en cas d'incapacité financière.
<p><i>L'ER correspondant au prolongement de l'impasse des Oliviers est très grand, cela va être coûteux pour la commune.</i></p> <p><i>Quel est l'intérêt général dans ce projet de voirie ?</i></p>	<p>L'emprise de l'emplacement réservé correspond à la section entre l'impasse et l'ex-zone à camper.</p> <p>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.</p> <p>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)..</p>
<p><i>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 ?</i></p>	<p>Sur le secteur situé en exemple, le Schéma Directeur Pluvial a bien fait ressortir cette problématique d'insuffisance du réseau.</p> <p>Mme Le Maire précise que des aménagements ont été faits et que d'autres sont à venir.</p> <p>Ces aménagements réalisés, programmés seront précisés dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale du PLU</p>
<p><i>OAP « La Groie-Les Varennes »</i></p> <p><i>A quoi correspond la tache bleue sur le schéma ?</i></p> <p><i>L'ouvrage de gestion est-il bien prévu dans l'emprise de la zone AU ?</i></p>	<p>Il s'agit d'un emplacement indicatif pour un aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Il est bien situé dans la zone AU.</p> <p>L'emplacement est indicatif, il correspond bien souvent au point bas de la parcelle mais les modalités de gestion de eaux pluviales seront établies dans le cadre d'un Dossier Loi sur l'Eau (obligatoire pour les projets dont le bassin versant est supérieur à 1 ha).</p> <p>Ces modalités dépendront des flux captés, de la perméabilité des sols.</p>
<p><i>OAP</i></p> <p><i>Les tracés des voiries sont-ils figés ?</i></p>	<p>Non, il s'agit de principes d'aménagement : dessertes, liaisons douces, gestion des eaux pluviales...</p> <p>Pour la desserte ce qui importe c'est de prévoir des circulations sur l'ensemble de la zone, sans « compartimenter » les opérations</p> <p>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.</p>
<p><i><u>Le Bas du Breuil :</u></i></p> <p><i>Quelle largeur de voirie est prévue ?</i></p> <p><i>Sur site les possibilités de voirie sont très limitées. C'est déjà aménagé, construit.</i></p> <p><i>Plusieurs propositions d'aménagement avaient été faites par les propriétaires.</i></p>	<p>Les emprises de voirie ne sont pas figées. Il peut y avoir des sens uniques ou double-sens.</p> <p>Sur ce secteur d'ex zone à camper, le projet de « mutation » n'est admis QUE si on propose une mutation qualitative du secteur, encadrée par des OAP et des règles pour assurer la bonne insertion du futur quartier résidentiel, le bon fonctionnement du quartier, dans le respect des usages proches (habitat, camping, terres agricoles...), des voiries aux normes, la bonne gestion du pluvial.</p> <p>Ce projet de « mutation » est validé par l'Etat et les personnes publiques associées car le positionnement du dit-secteur se trouve en continuité de la partie agglomérée, donc compatible avec la loi littoral et à la condition</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
	<p>d'apporter des OAP et un règlement qualitatif.</p> <p>La zone est insuffisamment équipée et desservie pour être classée en zone U, son classement en zone AU impose une OAP. La proposition d'OAP présentée se base sur des esquisses établies par le CAUE17, conseil auprès de la commune.</p> <p>Si on ne prévoit pas cela au PLU, l'Etat imposera à la Commune un classement en zone N, impliquant un « gel » complet de la zone, avec retour à l'état naturel à long terme.</p> <p>L'OAP doit servir de base de réflexion aux propriétaires de la zone, qui pourront apporter un autre projet s'ils le souhaitent.</p>
<p><i>De manière générale, comment les porteurs de projet arrivent-ils à mettre en œuvre les opérations qui leur sont imposées ?</i></p> <p><i>Ces OAP imposent une façon d'aménager aux propriétaires qui ne sont plus libres de construire comme ils le veulent.</i></p>	<p>Les OAP sont imposées par le code de l'urbanisme sur les zones insuffisamment équipées et desservies (AU, AUa).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 fixé au PADD, l'OAP pourra évoluer (soit après l'enquête publique, soit plus tard, par modification du PLU).</p> <p>Une fois le PLU approuvé et opposable, il pourra être modifié pour adapter, compléter les OAP sur la base d'un « meilleur » projet, « partagé ».</p>
<p><i>Des obligations de production de logements sociaux, nécessaires sur le territoire, seront-elles imposées ?</i></p>	<p>Oui, sur les zones AU, AUa, UB, UBa, UBc, UBp, conformément aux objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 27 mars 2019 : ratio imposé au-delà d'un seuil/nombre de logements produits.</p> <p>Dans la zone AU et le secteur AUa, l'aménagement de logements ne sera admis que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou à partir de plusieurs lots (pour justement ne pas « échapper » à cette obligation de réalisation de logement aidés).</p>
<p><i>Pourquoi ne peut-on plus construire à côté du quartier des Alliécelles, sur des dents creuses ?</i></p>	<p>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.</p> <p>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 non constructible, potentiellement un accès vers le sud, pour ne pas construire sur tout le front de rue et « enclaver » la zone au sud.</p>
<p><i>Comment peut-on considérer que le secteur du Bas du Breuil est en « continuité » de la partie agglomérée, alors qu'il se trouve derrière le</i></p>	<p>L'enveloppe agglomérée englobe le camping (tous les campings classés en zone UL) et ce secteur aménagé, construit.</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
<i>camping ?</i>	
<i>Les chemins pédestres seront-ils reportés au plan de zonage ? (circuits sur chemins communaux, ruraux)</i>	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, ...)
<i>La loi a-t-elle fait évoluer les règles de stationnement ? en densifiant le bourg ne va-t-on pas accroître le stationnement sur les trottoirs ? Il faudrait plus de parkings.</i>	Le PLU définit les règles en matière d'obligation de stationnement, qui doivent être adaptées au tissu urbain, ne pas dissuader d'habiter dans le centre bourg et favoriser la réhabilitation de l'habitat en centre ancien.  Le PLU ne prévoit pas de nouveaux parkings publics, il les impose dans les OAP.  Nota : même avec des règles d'obligation de stationnements à réaliser il y a des dérives et les voitures sont garées sur l'espace public....
<i>Calendrier prévisionnel Pour quand est prévu le SCOT ?</i>	Selon le calendrier, le SCOT devrait être arrêté lorsque le PLU de la commune sera sur le point d'être approuvé.
<i>A quelle date le POS en vigueur tombe-t-il ?</i>	Le POS « tombe » 2 ans après l'annulation du précédent PLU soit en février 2020 En l'absence de document d'urbanisme (POS) le règlement qui s'applique est le RNU (Règlement National d'Urbanisme), c'est l'Etat qui gère alors toutes les demandes d'autorisation. Il est prévu d'approuver le PLU en janvier 2020, avant ce délai.

La présentation complète sera disponible au public dès le mercredi 5 juin en mairie.

Le registre de concertation reste ouvert jusqu'à l'arrêt du PLU (début juillet).

**LEXIQUE :**

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durable

PPRN: Plan de prévention des risques naturels

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme Local de l'Habitat

STEP : Station d'Épuration

Zone UB : zone urbaine

Zone NA : zone à urbaniser (POS)

ZAC : zone aménagement concerté

GHECO

EAU MEGA

## **Commune de LA BREE LES BAINS Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

### **Réunion publique de concertation du 4 juin 2019**

21 participants

élus : Mme le Maire, M DASSIE, Mme Delattre, M. BOUILLY

2 techniciens commune

#### **Objet de la réunion :**

**1 -présentation des orientations générales du PADD débattu le 6 mai 2019**

**2 - prise en compte du Programme Local de l'Habitat**

**3- projet réglementaire**

**4 - orientations d'aménagement et de programmation**

**5 -spatialisation de la loi littoral**

**6- mouvements d'espaces boisés classés**

**7-calendrier prévisionnel**

**8- questions et débat**

Madame le Maire accueille les participants.

Elle présente les deux bureaux d'études GHECO urbanistes, représenté par Mme JAFFRE, urbaniste et Eau Méga, représenté par Mme DEBOISE, environnementaliste, missionnés pour la révision du POS en PLU à la rentrée 2018.

#### **1- PRESENTATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DEBATTU LE 6 MAI 2019**

Mme JAFFRE rappelle que les orientations générales avaient déjà été énoncées en réunion publique du 24 janvier dernier, le PADD a été adapté et complété depuis, essentiellement pour :

- tenir compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat adopté en mars 2019 en conseil communautaire.
- intégrer les enjeux dégagés par les travaux du SCOT en cours de révision (Pays Marennes-Oléron)
- prendre en compte les projets communautaires, départementaux
- inscrire les objectifs de modération des espaces agricoles, naturels et forestiers

*A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*

- A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, portuaires et touristiques, les paysages urbains et les entrées de village
- A2 – Veiller au maintien des espaces supports des continuités écologiques, pour garantir leur préservation ou leur remise en état
- A3 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs
- A4 – Offrir des capacités d'accueil maîtrisées et intégrées pour l'habitat et l'économie en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal
  - En répondant aux exigences de la loi littoral
  - Sans exposer les nouvelles populations aux risques et nuisances

*B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

- B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations
- B2 – Favoriser les circulations douces et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-bourg aggloméré et en développant les liaisons piétonnes et cyclables
- B3 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles
- B4 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg
- B5 – Conforter les activités économiques secondaires et tertiaires et les équipements d'intérêt collectif dans la zone d'activités de la Baudette, maîtriser/sécuriser les flux routiers, requalifier les abords et l'image de la zone et de l'entrée de bourg
- B6 – Assurer le maintien et l'évolution des activités du port dans le respect de la Loi littoral et en intégrant le risque submersion et la sensibilité environnementale du site
- B7 – Requalifier l'accueil et les activités touristiques et de loisirs
- B8 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

## **2- PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Mme JAFFRE explique que les hypothèses de développement démographique et d'accueil en logement ont été re-évaluées en tenant compte :

- De la baisse démographique constatée de 2010 à 2015 (chiffres insee), d'une part
- Des objectifs du PLH adopté le 23 mars 2019, d'autre part

**Sur la base de 700 habitants (population 2015 au 01-01-2018), avec un taux de progression de la population, de 0,25 %/an la population estimée fin 2028 est de + 23 habitants : cela nécessite de produire 14 logements (Résidences Principales-RP) : 23/1,75 personnes par ménages = 14.**

Les premières hypothèses présentées aux PPA en décembre 2018 se basaient sur un taux de 0,50%/an, comme dans la précédente révision ; le taux a été réduit pour tenir compte de la baisse démographique et du projet communautaire.

Le besoin en logements « à l'année » lié au desserrement des ménages est évalué à environ 50 :

On propose de retenir une baisse de la taille moyenne des ménages de 1,8 personnes (2015) à 1,75 (2028) ; avec cette hypothèse il faudra produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants : environ 50 d'ici 2028 (13 ans)

**TOTAL de logements / résidences principales « à produire » :**

**Soit environ 4,9 logements par an d'ici 2028 (+14 logements liés à la croissance démographique et +50 logements liés au desserrement des ménages= 64/13 ans), donc moins de 5 résidences principales/an (compatible PLH qui prévoit 10 RP/an sur les « 4 communes touristiques » sur la période PLH.**

**On doit intégrer la forte part du logement secondaire, qui ne pourra pas être maîtrisée en dehors des opérations de logements aidés (résidences principales). En particulier dans les zones urbaines de la commune la part des résidences secondaires ne sera pas maîtrisable.**

**La part des logements secondaires/occasionnels atteint aujourd'hui 78,8 %, près de 80 % du parc de logements.**

**L'objectif fixé est d'atteindre une part « moyenne » de 55 % du parc, notamment par la mise en œuvre de programmes de logements mixtes, locatifs et accession sociale autour du bourg et dans la zone AU programmée.**

- Si on retient un taux de 55 % de production de logements secondaire sur la totalité des logements construits dans les 10 ans, cela veut dire que globalement, pour atteindre l'objectif de

**production de 64 résidences principales, il faudra produire 142 logements (qui seront répartis en 64 Résidences Principales et 78 résidences secondaires)**

**Cela correspond à environ 11 logements/an sur la commune (le PLH prévoit 28 logements/an sur les 4 communes touristiques dans la période de 6 ans du PLH)**

- **Le PLU doit donc inscrire les surfaces constructibles permettant d'accueillir ces 142 logements :**
- **Dans les espaces résiduels**
  - **Dans des secteurs de « mutation » d'espaces déjà aménagés (ancienne zone à camper du Breuil)**
  - **En extensions de l'urbanisation (et de l'enveloppe urbaine existante)**

Prise en compte de la capacité de densification des espaces bâtis, dans l'enveloppe urbaine de la partie agglomérée :

Sur une surface résiduelle identifiée de 10 ha environ, le potentiel d'accueil en logement a été estimé à :

- Environ 65 logements dans des secteurs « stratégiques » et « grandes » dents creuses, sur lesquelles des OAP ont été établies
  - Environ 40 logements dans les dents creuses ponctuelles (reliquats, 2<sup>e</sup> rang, bimby...)
- Soit environ 105 logements.

De plus, peut être mobilisée l'ancienne zone à camper du Breuil au sud de la partie agglomérée, en continuité des quartiers résidentiels.

- Environ 15 lots sur l'ancienne zone à camper du Breuil (projet zonage AUa)

**Soit un total de 65 + 40 + 15 = 120 logements**

La totalité de ces surfaces « libres » ou « mutables » ne seront pas construites dans les 10 années à venir mais doivent être intégrées dans les hypothèses de développement et de production des logements, dans le cadre de l'estimation des besoins en surfaces constructibles pour produire les logements nécessaires au desserrement de la population et à l'accueil de nouveaux habitants.

La rétention foncière, le temps de mise en œuvre des opérations doivent être pris en compte : on estime qu'une trentaine de logements ne seront pas réalisés dans les 10 années à venir : 90 réalisés sur les 120 estimés au « total ».

Bilan : 142 (besoin) – 90 (réalisés en « densification », « mutation », « dents creuses ») = 52, à produire en « extension »

Pour accueillir une cinquantaine de logement (52), sur la base d'une densité moyenne de 16 logements/ha, le besoin en surface constructible pour l'habitat est estimé à environ 3,25 hectares.

### **3- PROJET REGLEMENTAIRE**

---

Mme JAFFRE :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »
- Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).

Les zones comprennent des secteurs.

Les zonages du projet de PLU :

**UA** : zone urbaine correspondant au centre-ville de La Brée les Bains et aux noyaux anciens des Boulassiers et du Breuil

**UB** : zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques – il est distingué les secteurs :

**UBa** : secteur résidentiel correspondant à l'ancienne ZAC des Alliécelles

**UBb** correspondant au secteur de « Saint-Nicolas » / « Bois des Acacias », secteur bâti en zone dunaire boisée à préserver

**UBc**, secteur mixte résidentiel avec commerces services et équipements

**UBp** : secteurs de développement résidentiels avec orientations d'aménagement et de programmation

**UL** : zone urbaine réservée aux activités d'hébergement touristique et de loisirs

**UX** : zone d'activités et d'équipements de La Baudette,

**UXe**, secteur d'équipements d'intérêt collectif

**AU** : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation

**AUa** correspondant à l'ancienne zone de regroupement des campeurs du Breuil

**A** : zone agricole

**Ab** : secteur du Moulin de La Brée

**AoR** : réservé aux activités ostréicoles et aquacoles, de la ferme du Douhet

**AR** : secteur agricole en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral

**N** : zone naturelle à préserver

**Ne** : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif

**Np** : secteur destiné aux activités portuaires et maritimes

**NR** : secteur naturel en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Mme JAFFRE explique quelles sont **les évolutions principales entre le zonage POS et le zonage PLU** :

- Ajustement des zonages UA et UB
- Création de secteurs UB indicés pour :
  - mieux intégrer les formes urbaines et respecter le règlement initial de la ZAC des Alliécelles (UBa)
  - prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère : quartiers « sous-bois » (UBb)
  - maîtriser le positionnement des commerces (UBc)
  - optimiser et organiser le développement et l'urbanisation de secteurs stratégiques (grands « vides urbains »)
- Identification du patrimoine art L151-19 du CU au plan de zonage
- classement en UL des 3 campings (ex zones NAe), sauf zone à camper du Breuil
- réduction du périmètre dédié aux activités industrielles et artisanales UX (ex UI), à l'est sur des parties remblayées, écoulement d'eaux pluviales, espace dédié au parking d'accueil Moulin de La Brée au sud de la zone le long de la RD...
- ajout d'une trame « non aedificandi » sur les anciens casiers de la déchèterie
- définition d'une zone AU de 3,25 ha à l'ouest du bourg, en continuité de la partie agglomérée
- définition d'un secteur AUa sur la zone à camper du Bas du Breuil (mutation)
- suppression du zonage NC, délimitation de la zone A :
  - Espaces agricoles cultivés-exploités (déclarés PAC pour la majorité) hors Natura 2000 entre sud commune, marais et bourg et limite communale nord (site classé)
  - Exploitations et bâtiments agricoles
  - Zones à camper diffuses, ponctuellement
- Délimitation d'un secteur Ab destiné au projet de valorisation du Moulin
- Délimitation d'un secteur AoR sur la ferme aquacole du Douhet (ex- NCo), élargis aux bassins piscicoles-aquacoles

- Les parcelles du secteur des Bourdelières, situées entre la ZA de La Baudette et le marais du Douhet, classées ND au POS, sont reclassées partiellement en zone N car en dehors du périmètre de la ZPS/ZSC du Marais du Douhet (y compris quelques zones à camper)
- Suppression de la zone ND, classement en zone N :
  - - du futur parking département sud ZA
  - - de l'ex zone NAe1 (zone de regroupement des parcelles à camper des Proires (créée dans le POS approuvé en 1993 pour résorber le mitage des espaces agricoles, inclus dans le site inscrit « ensembles littoraux et marais » instauré le 14 mai 1970)
- Classement de la zone UP en secteur Np : secteur insuffisamment urbanisé et dense pour un classement de type «U », en application de la Loi Littoral
- Sont classés en NR :
  - Les marais salants en cohérence avec les mesures de protection des habitats naturels d'intérêt communautaire et des dispositions de la loi Littoral relatifs aux espaces remarquables.
  - Les zones côtières non urbanisées
  - Les bois situés en continuité avec le marais sont probablement humides et associés aux marais
  - zones de prairies (non déclarées PAC) en cours d'enrichissement, probablement humides au même titre que les marais
  - zones de bois en friche potentiellement humides et en lien avec les marais
  - La partie site classé partie de la zone Natura 2000

**Mme JAFFRE présente les emplacements réservés inscrits au projet de PLU.**

N°	objet	bénéficiaire	Justification
1	Extension du cimetière	Commune	Répondre aux besoins d'extension, pour nouvelles concessions (vieillessement de la population)
2	Gestion des eaux pluviales	Commune	Acquisition de terrains pour aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, suite à la réalisation du SD pluvial
3	Extension de l'impasse des Oliviers	Commune	Aménagement d'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)
4	Piste cyclable	CCIO	Aménagement d'une piste cyclable entre le carrefour sud bourg, le moulin de la Brée, le sud de la commune (raccordement au circuit plan Vélo III)
PV1 à PV4	Aménagement Plan Vélo III	CCIO	Mise en œuvre du Plan Vélo III : aménagement, élargissement de voies publiques sur des emprises privées Mise en compatibilité du document d'urbanisme

**Mme JAFFRE indique que des éléments de patrimoine bâtis sont identifiés et protégés au PLU.**

#### **4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Mme JAFFRE présente les schémas d'OAP des zones AU, secteurs AUa et UBp (rue du Breuil-rue du Général de Gaulle, rue du Moulin, Les Réchardes, Les Boulassiers-rue du Coq de Garde).

##### Les objectifs de ces OAP

L'approche environnementale

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine



- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat, de l'ensoleillement, des orientations
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

#### ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET AU OBJETS D'OAP

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de fonctions et de programmes dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

## **5- SPATIALISATION DE LA LOI LITTORAL**

---

Mme JAFFRE présente les critères retenus pour délimiter les espaces remarquables et expose les limites des coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, bande littorale

## **6- MOUVEMENTS D'ESPACES BOISES CLASSES**

---

Mme JAFFRE :

Chaque mouvement d'espaces boisés doit faire l'objet d'un passage pour avis auprès de la Commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS).

Lors de la précédente révision du POS en PLU, des mouvements (classement et déclassements) avaient été validés en CDNPS, en 2014 et 2015.

Même si le PLU a été annulé en 2018, les décisions prises en CDNPS sont « valides », un nouveau passage doit donc être programmé pour valider les mouvements des EBC entre POS et projet de PLU ;

Le passage est programmé ce jeudi 6 juin. Le dossier a été pré-validé par l'inspectrice des Sites (DREAL), associée aux études de révision, qui sera rapporteur du dossier.

#### **Mouvements d'EBC :**

Sont classés en espaces boisés :

- Pointe de Prouard
- La Fairouse – pointe des Boulassiers
- L'Ileau
- Les Alletières

Sont déclassés :

- Planginot : partie en mer, hors commune
- Moulin de la Brée (nord) : ce boisement avait été classé pour maintenir un arrière-plan derrière la silhouette du moulin ; le projet de remise en fonctionnement du moulin n'est pas compatible avec le maintien d'un boisement « coupe-vent ». De plus il est prévu une piste vélo le long de la voie.
- Pointe des Normands – port du Douhet (passage plan vélo III)

## **7- CALENDRIER PREVISIONNEL**

---

- Juillet 2019 : arrêt du PLU et bilan de la concertation en conseil municipal
- Mi juillet / mi octobre 2019 : consultation des services, avis des personnes publiques associées sur le dossier d'arrêt
- Novembre 2019 : enquête publique
- Décembre 2019 : remise du rapport du commissaire enquêteur
- Janvier 2020 : approbation du PLU en conseil municipal

## 8-QUESTIONS ET DEBAT

Toutes les questions, commentaires du public et réponses de la commune et des bureaux d'études Gheco et Eau Mega sont exposées ci-après :

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
<p><i>La zone UBp est-elle une zone mixte habitat ET activités commerciales ?</i></p>	<p>Non il s'agit de secteurs de « grandes dents creuses » ou « vides urbains », prioritairement résidentiels, sans commerces, qui font l'objet d'OAP.</p> <p>C'est dans le secteur UBc que sont admis les commerces et artisanat de détail, services, autour des secteurs d'animation comportant déjà des activités de ce type, proches du bourg, du marché et des équipements.</p>
<p><i>Pourquoi conserver la zone d'activité de la Baudette en zone UX « économique » alors qu'il ne s'agit pas d'une zone communautaire ?</i></p> <p><i>La Loi Notre a fait évoluer cette zone économique vers une zone non économique. Cette zone ne correspond à « rien. » d'un point de vue économique</i></p>	<p>Avec la loi Notre les collectivités ont dû distinguer les ZA « 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 ».</p> <p>Par ailleurs, 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.</p> <p>La chambre de commerce et d'industrie, associée aux études de révision, a demandé de traduire réglementairement au PLU cet objectif, en veillant notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas disperser les activités dans les quartiers résidentiels, « périphériques » (zone UB)</li> <li>- 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</li> <li>- ne pas accueillir des activités commerciales dans la ZA de La Baudette, pour ne pas fragiliser encore le centre bourg</li> </ul> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>L'Etat via les services de la DDTM, a confirmé que le choix communal du maintien et confortement d'activités autres que « touristiques », saisonnières</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
	<p>est primordial sur la commune, pour maintenir et accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>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).</p> <p>Mme le Maire ajoute que de nombreux artisans travaillent dans la ZA et plusieurs entrepreneurs sont en cours d'installation sur la ZA, mi 2019.</p> <p>La vocation économique de la ZA de la Baudette est donc confirmée et partagée avec des services associés et avec l'Etat.</p>
<p><i>Le Département évoque des risques d'accidents générés par des flux automobiles dans le cas de commerces ou de logements dans la ZA de la Baudette, mais pourtant il envisage un parc de stationnement pour les futurs visiteurs du Moulin de la Brée, cela ne semble pas cohérent.</i></p>	<p>Le Département a étudié, à la demande la DREAL, un projet de parking côté ZA.</p> <p>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.</p> <p>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 ; de nouveaux flux routiers de résidents (dans le cas de création de nouveaux logements dans la ZA) ou d'utilisateurs de commerces (générateurs de flux renforcés) pourraient entraîner des problèmes de sécurité sur cet axe, en particulier pour les piétons/visiteurs du Moulin réaménagé en espace muséal.</p>
<p><i>Y a-t-il une zone prévue pour les camping-cars ?</i></p>	<p>Cette question a été soulevée dans le cadre des études de révision du SCOT et dans le cadre de l'élaboration du PLU (cf compte rendu des PPA n°2 du 28/05/2019).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<p><i>Dénomination de la zone AoR : l'indice « o » signifie ostréicole ; or il n'y a pas d'ostréiculture sur la commune : il s'agit d'une activité <u>aquacole</u></i></p>	<p>Le secteur AoR correspond à la ferme aquacole et ses bassins ; l'indice « o » est communément appliqué pour les activités ostréicoles ET aquacoles.</p> <p>C'est la loi Littoral qui s'applique en espaces remarquables indicés « R » (usages, activités ciblées et limitées)</p>
<p><i>Les emplacements réservés prennent-ils place sur des parcelles privées ou publiques ?</i></p> <p><i>Qui achète l'emprise ?</i></p>	<p>Les emplacements réservés 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.</p> <p>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.</p> <p>Quand le propriétaire vend son terrain, ladite collectivité est prioritaire pour</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
	acquérir ce terrain. Elle peut toutefois refuser d'acheter si le projet est abandonné ou en cas d'incapacité financière.
<p><i>L'ER correspondant au prolongement de l'impasse des Oliviers est très grand, cela va être coûteux pour la commune.</i></p> <p><i>Quel est l'intérêt général dans ce projet de voirie ?</i></p>	<p>L'emprise de l'emplacement réservé correspond à la section entre l'impasse et l'ex-zone à camper.</p> <p>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.</p> <p>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)..</p>
<p><i>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 ?</i></p>	<p>Sur le secteur situé en exemple, le Schéma Directeur Pluvial a bien fait ressortir cette problématique d'insuffisance du réseau.</p> <p>Mme Le Maire précise que des aménagements ont été faits et que d'autres sont à venir.</p> <p>Ces aménagements réalisés, programmés seront précisés dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale du PLU</p>
<p><i>OAP « La Groie-Les Varennes »</i></p> <p><i>A quoi correspond la tache bleue sur le schéma ?</i></p> <p><i>L'ouvrage de gestion est-il bien prévu dans l'emprise de la zone AU ?</i></p>	<p>Il s'agit d'un emplacement indicatif pour un aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Il est bien situé dans la zone AU.</p> <p>L'emplacement est indicatif, il correspond bien souvent au point bas de la parcelle mais les modalités de gestion de eaux pluviales seront établies dans le cadre d'un Dossier Loi sur l'Eau (obligatoire pour les projets dont le bassin versant est supérieur à 1 ha).</p> <p>Ces modalités dépendront des flux captés, de la perméabilité des sols.</p>
<p><i>OAP</i></p> <p><i>Les tracés des voiries sont-ils figés ?</i></p>	<p>Non, il s'agit de principes d'aménagement : dessertes, liaisons douces, gestion des eaux pluviales...</p> <p>Pour la desserte ce qui importe c'est de prévoir des circulations sur l'ensemble de la zone, sans « compartimenter » les opérations</p> <p>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.</p>
<p><i><u>Le Bas du Breuil :</u></i></p> <p><i>Quelle largeur de voirie est prévue ?</i></p> <p><i>Sur site les possibilités de voirie sont très limitées. C'est déjà aménagé, construit.</i></p> <p><i>Plusieurs propositions d'aménagement avaient été faites par les propriétaires.</i></p>	<p>Les emprises de voirie ne sont pas figées. Il peut y avoir des sens uniques ou double-sens.</p> <p>Sur ce secteur d'ex zone à camper, le projet de « mutation » n'est admis QUE si on propose une mutation qualitative du secteur, encadrée par des OAP et des règles pour assurer la bonne insertion du futur quartier résidentiel, le bon fonctionnement du quartier, dans le respect des usages proches (habitat, camping, terres agricoles...), des voiries aux normes, la bonne gestion du pluvial.</p> <p>Ce projet de « mutation » est validé par l'Etat et les personnes publiques associées car le positionnement du dit-secteur se trouve en continuité de la partie agglomérée, donc compatible avec la loi littoral et à la condition</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
	<p>d'apporter des OAP et un règlement qualitatif.</p> <p>La zone est insuffisamment équipée et desservie pour être classée en zone U, son classement en zone AU impose une OAP. La proposition d'OAP présentée se base sur des esquisses établies par le CAUE17, conseil auprès de la commune.</p> <p>Si on ne prévoit pas cela au PLU, l'Etat imposera à la Commune un classement en zone N, impliquant un « gel » complet de la zone, avec retour à l'état naturel à long terme.</p> <p>L'OAP doit servir de base de réflexion aux propriétaires de la zone, qui pourront apporter un autre projet s'ils le souhaitent.</p>
<p><i>De manière générale, comment les porteurs de projet arrivent-ils à mettre en œuvre les opérations qui leur sont imposées ?</i></p> <p><i>Ces OAP imposent une façon d'aménager aux propriétaires qui ne sont plus libres de construire comme ils le veulent.</i></p>	<p>Les OAP sont imposées par le code de l'urbanisme sur les zones insuffisamment équipées et desservies (AU, AUa).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 fixé au PADD, l'OAP pourra évoluer (soit après l'enquête publique, soit plus tard, par modification du PLU).</p> <p>Une fois le PLU approuvé et opposable, il pourra être modifié pour adapter, compléter les OAP sur la base d'un « meilleur » projet, « partagé ».</p>
<p><i>Des obligations de production de logements sociaux, nécessaires sur le territoire, seront-elles imposées ?</i></p>	<p>Oui, sur les zones AU, AUa, UB, UBa, UBc, UBp, conformément aux objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 27 mars 2019 : ratio imposé au-delà d'un seuil/nombre de logements produits.</p> <p>Dans la zone AU et le secteur AUa, l'aménagement de logements ne sera admis que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou à partir de plusieurs lots (pour justement ne pas « échapper » à cette obligation de réalisation de logement aidés).</p>
<p><i>Pourquoi ne peut-on plus construire à côté du quartier des Alliécelles, sur des dents creuses ?</i></p>	<p>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.</p> <p>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 non constructible, potentiellement un accès vers le sud, pour ne pas construire sur tout le front de rue et « enclaver » la zone au sud.</p>
<p><i>Comment peut-on considérer que le secteur du Bas du Breuil est en « continuité » de la partie agglomérée, alors qu'il se trouve derrière le</i></p>	<p>L'enveloppe agglomérée englobe le camping (tous les campings classés en zone UL) et ce secteur aménagé, construit.</p>

Questions et observations - propositions	Réponses de la commune et des bureaux d'étude
<i>camping ?</i>	
<i>Les chemins pédestres seront-ils reportés au plan de zonage ? (circuits sur chemins communaux, ruraux)</i>	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, ...)
<i>La loi a-t-elle fait évoluer les règles de stationnement ? en densifiant le bourg ne va-t-on pas accroître le stationnement sur les trottoirs ? Il faudrait plus de parkings.</i>	Le PLU définit les règles en matière d'obligation de stationnement, qui doivent être adaptées au tissu urbain, ne pas dissuader d'habiter dans le centre bourg et favoriser la réhabilitation de l'habitat en centre ancien.  Le PLU ne prévoit pas de nouveaux parkings publics, il les impose dans les OAP.  Nota : même avec des règles d'obligation de stationnements à réaliser il y a des dérives et les voitures sont garées sur l'espace public....
<i>Calendrier prévisionnel Pour quand est prévu le SCOT ?</i>	Selon le calendrier, le SCOT devrait être arrêté lorsque le PLU de la commune sera sur le point d'être approuvé.
<i>A quelle date le POS en vigueur tombe-t-il ?</i>	Le POS « tombe » 2 ans après l'annulation du précédent PLU soit en février 2020 En l'absence de document d'urbanisme (POS) le règlement qui s'applique est le RNU (Règlement National d'Urbanisme), c'est l'Etat qui gère alors toutes les demandes d'autorisation. Il est prévu d'approuver le PLU en janvier 2020, avant ce délai.

La présentation complète sera disponible au public dès le mercredi 5 juin en mairie.

Le registre de concertation reste ouvert jusqu'à l'arrêt du PLU (début juillet).

**LEXIQUE :**

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durable

PPRN: Plan de prévention des risques naturels

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme Local de l'Habitat

STEP : Station d'Épuration

Zone UB : zone urbaine

Zone NA : zone à urbaniser (POS)

ZAC : zone aménagement concerté