

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 14 novembre 2013

---

L'an deux mille treize, le 14 novembre à 19 heures 15, les membres du Conseil Municipal, se sont réunis en séance ordinaire, salle de la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques NAUD, Maire.

La convocation a été établie et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception le 06 novembre 2013, conformément aux dispositions du C.G.C.T. (articles L.2121-10 – L.2121-11).

Etaient présents : Mme BLANCHARD Chantal, M. MILLOT Pierre, Mme MOUGEOTTE Sylvie, Mme LIENART-FARGEAUD Claire, adjoints, M. DAISSE Michel, Mme GOUBON Magali, M. CHEVRIER Philippe, M. BRUNET Elisée, M. FRANC Joseph, M. GOUINEAU Max, M. COULON Jean-Claude, conseillers municipaux.

Etait absente : Mme CONIL Josette (pouvoir donné à M. J.J. NAUD)

Nombre de conseillers en exercice : 13    Présents : 12    Votants : 13

Secrétaire de séance : Mme GOUBON Magali

Le procès-verbal de la séance du 09 octobre 2013 est adopté à l'unanimité.

M le Maire présente M. LABBE, Directeur du bureau d'études CREA, partenaire de la commune dans l'élaboration du PLU.

### **20131101/ BILAN DE LA CONCERTATION SUR L'ELABORATION DU PLU**

M. le Maire rappelle que lors de la séance du 04 février 2010, le conseil a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), suite à l'annulation du précédent PLU, par le Tribunal Administratif de Poitiers le 17 décembre 2009 ; et de remettre en application le Plan d'Occupation des Sols.

Il précise que conformément à la délibération prise le 04 février 2010, la phase de concertation prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme s'est déroulée selon les modalités prévues.

A savoir :

- la mise à disposition d'un registre de concertation, en mairie
- la mise à disposition du public des documents d'étude intermédiaire, en mairie
- la mise à disposition du public du projet de PADD débattu en Conseil Municipal le 11 avril 2013
- la parution de 2 articles d'information dans le bulletin d'information communale
- la tenue de 2 réunions publiques les 17 juillet 2013 et 3 septembre 2013 et la mise à disposition du public, des comptes rendus, en mairie
- l'exposition de panneaux présentant la procédure, les éléments du diagnostic et le PADD en mairie et, exceptionnellement, à la salle polyvalente aux dates des réunions publiques

Avant de dresser le bilan de la concertation et de présenter les observations émises par les habitants de la commune et les autres personnes intéressées, ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) pendant la durée de la concertation, M. le Maire tient à rappeler que la concertation a pour objet de traiter des orientations d'intérêt général et non de demandes relevant du simple intérêt individuel.

Il informe les membres du conseil que pour les cas d'intérêt particulier (demande de classement de terrains en zone constructible, observations numérotées non mentionnées ci-après), les propriétaires en désaccord avec le projet de PLU pourront apporter leurs remarques et observations auprès du commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal administratif, lors de l'enquête publique qui aura lieu après consultation des personnes publiques associées.

M. le Maire précise que la date d'ouverture de l'enquête publique sera communiquée par voie d'affichage en mairie, par voie de presse (parution d'une annonce légale 15 jours au moins avant le début de l'enquête, renouvelée dans les 8 premiers jours de l'enquête) et par l'intermédiaire du site de la commune.

Il indique que les observations, d'intérêt particulier, n°1, 2, 8, 14, 16, 25 et 38 sont classées en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) dans le projet de PLU ; mais que néanmoins, les avis des personnes publiques, consultées après arrêt du projet et avant enquête publique, pourront éventuellement remettre en question ces classements. Aussi, les demandeurs sont invités à consulter les avis des personnes publiques qui seront joints au dossier d'enquête publique.

M. le Maire apporte les observations suivantes :

➤ Correction d'une erreur de classement au lieudit de l'impasse du Colombier

Observations n°1,2, 16, 22,38

Les parcelles ne font pas partie du périmètre initial de la zone de regroupements des terrains de campeurs et ont par erreur étaient classées en Nae1 au POS. Le zonage a été modifié.

➤ Evolution des occupations et de l'aspect des constructions dans la zone des Proires (précédemment Nae1 au POS, classé Nt1 au projet de PLU)

Observations n°3, 9, 12, 18, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40

Des propriétaires, directement ou par le biais de l'association syndicale (ASL) Les Proires ont demandé la possibilité de faire évoluer le règlement de la zone pour :

- l'extension des édifices permanents de stockage : ne remettant pas en question le principe de limitation de l'artificialisation des sols de la zone, l'article N9 a été modifié pour passer de 12 à 20m<sup>2</sup> l'emprise maximum admise dans le secteur Nt1.
- l'autorisation d'implantation d'habitations légères de loisirs : cette demande contredit la vocation saisonnière de terrain privé à camper et de caravanning et l'enlèvement des véhicules au-delà de 3 mois, et l'orientation de protéger le caractère naturel et la capacité du site à infiltrer les eaux de ruissellement en période hivernale.
- compléter l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions : allant dans le sens de la préservation des paysages naturels du site et de l'insertion des constructions, l'article N11 a été modifié pour inclure les dispositions proposées.

➤ Modification de l'article 15 concernant le COS en secteur UBa du POS pour permettre l'installation d'une activité économique. Observation n°11

L'application du COS est générale et propre à chaque zone, elle ne peut bénéficier d'aucune dérogation pour l'implantation d'une activité économique.

Le secteur UBa est un secteur résidentiel sur dune sous boisements, identifié avec un risque de feux de forêts et dont les boisements participent au paysage de ce quartier littoral. Pour assurer la protection des sols dunaires et des boisements, un COS est fixé.

Le PLU prévoit une zone UX à vocation économique, dont le règlement est adapté à l'installation d'activités économiques sur le territoire, hors des secteurs d'enjeux environnementaux, ou une zone UB à vocation mixte, dont le règlement est moins limitatif.

➤ Protection du marais. Observation n°17

Il s'agit d'une directive de la loi Littoral (marais mentionnés à l'article L146-6 du code de l'urbanisme comme espaces à préserver), déclinée dans le SCoT de Marennes Oléron et dans le projet de PLU par le classement en zone Nr des marais et en zone Ar des terres agricoles périphériques participant aux paysages et aux équilibres écologiques.

➤ Gestion de la qualité et la quantité d'eaux dans les marais. Observations n°19, 23, 24

La gestion hydraulique des marais ne relève pas du PLU. Son règlement ne s'applique qu'aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).

➤ Valorisation du patrimoine. Observation n°21

Un repérage des éléments du patrimoine présent sur la commune a été réalisé, comme le permet le 7° l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Le repérage est effectué sur le zonage (pièce 5) et les fiches de prescriptions sont reportées dans la pièce 5.2 du projet de PLU.

➤ Suppression de la servitude d'utilité publique AS2. Observation n°23

La servitude AS2 (cf. pièce annexe 6.1) a été fixée par décret ministériel. Sa suppression ne peut être effectuée par la commune. Dans son porter à connaissance, l'Etat maintient la servitude, à annexer au PLU.

Il informe que les comptes rendus des réunions publiques (comprenant les interventions et réponses apportées) ont été mis à disposition du public en mairie et sont mis à disposition des conseillers au cours de la séance.

M le Maire donne la parole à M. LABBE qui revient uniquement sur le fait que les demandes relatives aux habitations légères de loisir n'ont pas à être prises en compte car ne concernent pas l'intérêt général.

Le conseil municipal, n'émettant aucune observation particulière,  
DECIDE, à l'unanimité, de clore la phase de concertation.

## 20131102/ ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire confirme que la phase de concertation est close et que les différentes étapes de la procédure ont été respectées :

- l'obligation d'évaluation environnementale
- les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- et pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables.

Il dit qu'il convient, à présent, d'arrêter le projet de PLU qui comporte le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

M. le Maire donne la parole à M. LABBE qui rappelle que la procédure de révision a été longue car de nouveaux textes sont apparus dont il a fallu tenir compte, comme par exemple les Lois Grenelles. Celui-ci précise que, par rapport au précédent dossier de PLU, plus de documents ont été élaborés et que le cadre réglementaire a changé dans le sens de plus de protection.

M. LABBE pense que l'enjeu de la commune est de retrouver un dynamisme démographique pour augmenter et rajeunir sa population, en produisant des logements adaptés à la taille des familles. De fait, il existe un desserrement des ménages : ils sont plus nombreux mais plus petits. Il faut également tenir compte des nombreuses résidences secondaires.

La commune doit limiter sa consommation foncière pour aller dans le sens d'une volonté nationale et locale. Le SCoT du pays Marennes-Oléron prévoit 18 hectares de superficie maximale « consommable » pour la commune.

Il souligne que l'on retrouve cette volonté dans le PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durables) et le règlement du PLU avec une consommation de seulement 8,5 ha et le choix de zones proches de l'urbanisation (Les Bois Lattes, La Groie, Les Goussons).

M. LABBE revient sur la valorisation des marais et leur protection par un classement en zone Nr espace remarquable et A ou Ar pour les espaces agricoles.

Il apparaît également important de conserver le caractère saisonnier de certaines occupations et de proposer des zones spécifiques d'accueil saisonnier.

Il faudrait aussi réfléchir à une orientation paysagère de ces nouvelles zones afin qu'elles s'intègrent en continuité du paysage urbain.

M. LABBE expose ensuite les différentes zones du règlement et leurs spécificités :

- **UA** : zone urbaine équipée, correspondant au centre-ville de La Brée les Bains, aux villages anciens des Boulassiers et du Breuil
- **UB** : zone urbaine, équipée, correspondant aux quartiers périphériques. Il y est distingué un secteur UBa correspondant au secteur « Bois des Acacias », secteur bâti en zone dunaire boisée à préserver.
- **UC** : zone urbaine, équipée, correspondant à l'ancienne ZAC des Alliécelles
- **UL** : zone urbaine, équipée, réservée aux activités d'hébergement touristique et de loisirs.
- **UP** : zone urbaine, équipée, réservée aux activités portuaires
- **UX** : zone urbaine, équipée, réservée aux activités économiques, correspondant à la zone artisanale de La Baudette. Il est distingué un secteur non-aedificandi correspondant au casier de la déchetterie intercommunale.
- **AU** : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation. Des orientations d'aménagement et de programmation sont fixées pour ces secteurs. Il est distingué un secteur Aua correspondant à l'ancienne zone de regroupement des campeurs du Breuil, dont la requalification urbaine est en projet.
- **A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Il est distingué 4 secteurs :
  - Aa : zone agricole contigüe aux espaces urbains, dans lesquels les constructions agricoles ne seront pas admises ;
  - Ah : pourront être admis des habitations (y compris de saisonniers)
  - Ao : réservé aux activités ostréicoles et aquacoles, correspondant à la ferme du Douhet
  - Ar : zone agricole contigüe aux espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.
- **N** : zone naturelle à préserver : il est distingué 3 secteurs :
  - Nb correspondant au Moulin de La Brée faisant l'objet d'une reconversion en site patrimonial et touristique
  - Nt1 correspondant au secteur de regroupement des Proires
  - Nr identifiant les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral

M. LABBE rappelle que les dispositions contenues dans le règlement doivent respecter les réglementations supra-communales comme, par exemple, le Programme Local de l'Habitat (PHL) qui impose un pourcentage de logements locatifs sociaux par opération.

M. CHEVRIER lui demande si cette obligation de produire des logements sociaux s'imposera à tous les propriétaires, même aux petits, ou seulement aux opérations d'ensemble.

M. LABBE répond que l'ouverture des zones se fera par des opérations d'ensemble de plus d'un hectare, avec une SHON de 800 m<sup>2</sup>, et obligation de produire 25 % de logements locatifs sociaux, conformément au SCoT et au PHL.

M. CHEVRIER souhaite savoir ce que signifie l'expression « requalifier la zone AUa ».

M. LABBE explique que cette zone doit être requalifiée car va être ouverte à l'urbanisation, on change son devenir.

M. SERVAT interroge M. LABBE sur l'activité du marais salant qui semble avoir été oubliée.

M. LABBE lui répond que les marais salants ont été intégrés à la zone Nr.

M. CHEVRIER souhaite savoir quel sera le COS (coefficient d'occupation des sols) applicable dans la zone UB.

M. LABBE dit que, hormis dans la zone UBa (lieudit « bois des acacias ») où le COS sera de 0.20 pour protéger le site, aucun coefficient ne sera appliqué pour permettre une meilleure utilisation du foncier mais que les constructions seront soumises aux règles d'implantation par rapport aux voisins.

M. LABBE informe les membres du conseil municipal des prochaines étapes. A savoir :

- La consultation des personnes publiques associées, qui auront 3 mois pour émettre leur avis sur la conformité du PLU par rapport à la loi ;
- La consultation de la Commission des Sites, également pour avis ;
- Puis, il y aura une enquête publique d'un mois avec rapport d'un commissaire enquêteur sur les observations qu'il aura reçues ;
- Puis le conseil municipal prendra en compte l'avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur, et votera les éventuelles modifications apportées au projet de PLU qui deviendra alors opposable.

M. le Maire soumet au vote du conseil municipal le projet de PLU.

Après délibérations, le conseil municipal, à l'unanimité,

DECIDE d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune de LA BREE LES BAINS tel qu'il a été présenté;

DIT que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis (conformément aux articles L. 121-4 et L. 123-6 du code de l'urbanisme) :

1. au Préfet ;
2. aux services de l'état ;
3. aux personnes publiques associées autres que l'état ;
4. aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande ;
5. aux Maires des communes limitrophes qui en ont fait la demande ;
6. aux Présidents des Établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.

#### QUESTIONS DIVERSES :

- **Affaire Rémi Joussemet** : M. le Maire invite les membres du conseil à venir rencontrer Mme Jourdain, nièce de M. JOUSSEMET, en mairie, ce lundi 18 novembre à 19h, afin d'évoquer la décision prise par le conseil municipal dans sa séance du 14 juin 2013.
- **Folklore langue par les Patoisants de la SEFCO** : M. le Maire informe que le samedi 16 novembre 2013 à 14h30 aura lieu une Matinée Paul Monteau.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15

Fait à La Brée les Bains le 22 novembre 2013

Le Maire

J.J. NAUD