

GHECO

EAU MEGA

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

Réunion publique de concertation du 24 janvier 2019

Objet de la réunion : présentation de la procédure, du diagnostic et des orientations générales/enjeux

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.

Environ 40 personnes présentes.

A – PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

1 Historique rappels des procédures

Mme JAFFRE rappelle l'historique du document d'urbanisme.

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 15/01/1993,

- modifié le 18/12/1997,
- mis à jour en 12/04/2005
- mis en compatibilité avec le programme Plan Vélo II de la CC île d'Oléron le 16/09/2005
- *Révision du POS en PLU prescrite par délibération du 7/03/2003, complétée par délibération du 5/11/2004*
- *PLU approuvé le 26/02/2008 (annulé pour vice de forme TA 17/12/2009)*

Révision du POS du PLU prescrite par délibération du 4/02/2010

- PLU arrêté le 12/08/2015
- PLU approuvé le 22/03/2017

PLU attaqué, annulé le 08/02/2018,

➤ **remise en application du Plan d'Occupation des Sols**

Nouvelle révision du POS en PLU prescrite par délibération du 02/08/2018

Mme JAFFRE précise en quoi le POS en vigueur est « obsolète » et ne répond pas (plus) aux objectifs communaux et aux exigences des textes en vigueur : le POS :

- n'intègre pas les dispositions des lois récentes ALUR, Grenelle (évaluation environnementale obligatoire), ELAN...
- n'intègre pas les dispositions de la loi Littoral (traduction réglementaire)
- ne s'inscrit pas lisiblement dans les projets communautaires (trame verte et bleue, déplacements, Plan Vélo III, mixité du logement...)
- présente une écriture réglementaire complexe, sujette à interprétation, parfois obsolète par rapport aux matériaux, implantations...
- manque de cohérence réglementaire par rapport aux autres PLU de l'île d'Oléron
- n'intègre pas tous les outils et dispositifs propres au PLU, qui permettent de mettre en œuvre un projet de développement lisible : PADD (projet d'aménagement et de développement durable), OAP (orientation d'aménagement et de programmation)

2 – Qu'est ce qu'un P.L.U. ? L'outil, la procédure

Mme JAFFRE rappelle les principales caractéristiques d'un PLU, et en détaille les pièces :

- Rapport de présentation
- PADD
- Règlement (écrite et graphique)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Annexes

TEXTES REFERENTS – DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX – SERVITUDE PPR (Plan de prévention des risques)

Sont rappelés les principaux enjeux et dispositions des lois ALUR, GRENELLE, et documents supra communaux en cours de révision :

APPLICATION DE LA LOI ALUR (2014)

- Prise en compte et estimation des ESPACES RESIDUELS CONSTRUCTIBLES, « prioritaires » par rapport à l'étalement urbain
- MAITRISE de la CONSOMMATION des espaces AGRICOLES, NATURELS et FORESTIERS

APPLICATION DES LOIS GRENELLE

- Obligation d'une EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (commune littorale, natura 2000)
- Intégration des enjeux environnementaux, évaluation des incidences
- Relevés réguliers sur toutes les saisons

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Renforcement de l'application de la loi :

- « doctrine » établie par l'Etat (mars 2016)
- évolution des jurisprudences
- évolution de la loi Littoral via la Loi ELAN (2018)

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (2018)

Approbation 2018 – risques littoraux

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en révision

Programme Local De L'habitat (PLH) en révision

Evaluation environnementale

Mme DEBOISE rappelle que l'évaluation environnementale est obligatoire sur la commune (littorale et présence de Natura 2000) :

La démarche de l'évaluation environnementale :

- **Analyse des incidences du projet de PLU sur les thématiques liées directement ou indirectement à l'environnement** (consommation d'espaces, circulation et déplacements, exposition aux risques, paysages, qualité des eaux et milieux naturels)
- **Présentation de la démarche de la commune sur les sujets environnementaux** : volonté, projets envisagés, projets abandonnés ou adaptés,
- Eventuellement, **trouver des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation**

Le but étant de présenter un projet dont l'impact résiduel sur l'environnement est acceptable.

Procédures et étapes :

Mme JAFFRE expose rapidement les étapes d'études et de validation de la procédure de révision du POS en PLU. Elle insiste sur :

- La phase de concertation :
Du début des études jusqu'à l'arrêt du PLU en conseil municipal
Documents mis à disposition du public en mairie, régulièrement
Réunions publiques
Registre de concertation en mairie
- La phase d'enquête publique (1 mois), après l'arrêt du projet et la phase de consultation des personnes publiques associées (administrations)

3 – Diagnostic

Mme JAFFRE expose les principaux constats et enjeux du diagnostic communal : cf support de présentation annexé au présent compte rendu.

Population et habitat :

Baisse démographique : -1,5 % annuel entre 2010 et 2015

Une population vieillissante :

- 55 % des habitants ont 60 ans ou +
- moins de 10 % de 30/44 ans, actifs en âge d'avoir des enfants

Progression du parc de logements

Augmentation régulière de la part des résidences secondaires

Taux de vacance faible

Opération de logements locatifs sociaux, mixité de l'habitat

Hypothèses de développement démographique et besoins en logements correspondants :

- le PLU doit prévoir les surfaces constructibles pour environ 90 résidences principales à produire, dans l'enveloppe urbaine (résiduel) et en extension

important : si on prend en compte la forte part des résidences secondaires (79 % du parc, pour atteindre cet objectif de 90 résidences principales il faudrait théoriquement » produire plus de 400 logements).

Enjeux

Se fixer un objectif de production de résidences principales renforcé pour :

- tenir compte des objectifs du PLH (mixité de l'habitat : habitat social, accession sociale...)
- maintenir / regagner une population à l'année pour conserver et créer des équipements, services, commerces permanents (service médical en particulier)

Activités

Des projets agricoles récents réalisés.

De **nouveaux projets agricoles** à l'étude (permaculture, maraichage...)

Une **démarche communautaire** (île d'Oléron) : acquisition de foncier, soutien aux agriculteurs

Des activités aquacoles

Un centre bourg commerçant (à préserver-conforter)

Une zone d'activités (ZA de la Baudette) artisanale et industrielle, avec équipements d'intérêt collectif structurants (ateliers municipaux, déchèterie), sans commerce

L'hébergement touristique

Mobilités-déplacements

Prise en compte des **parcours du Plan Vélo III**

Prise en compte projet de réaménagement du carrefour RD 734/RD 273 (entrée de commune)

Projet de valorisation et sécurisation de la RD 273 au sud du bourg en cours de définition (département)

Bilan de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (obligation loi ALUR)

- Depuis le POS approuvé en 1997 : aménagement et urbanisation des zones « UB » et « NA » en « extension » : plus de 20 ha (en 20 ans) (lotissements, ZAC (Zone d'aménagement concerté), opérations individuelles...)
- Depuis 2005 la construction a été permise principalement par des opérations de redécoupage foncier des propriétés bâties.

Estimation de la capacité d'accueil des espaces résiduels (obligation Loi ALUR)

Présentation de la carte des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine

Fin 2018 : la surface globale est d'environ 10 hectares

ENVIRONNEMENT

Mme DEBOISE :

Des eaux de bonne qualité

Des marais sources de richesse écologique :

- Pertuis Charentais – Rochebonne

- Marais de Brouage

Des habitats plus ponctuels mais intéressants d'un point de vue écologique :

- Le bois des Sablons
- Plaines agricoles des Allières et des Goussons
- Le bois de la Passe blanche
- Le bois du Douhet

Un large périmètre de ZPEN : zone de préemption des espaces naturels (département)

Trame verte et bleue

Présentation des cartes

Proposition à l'échelle communale :

- Trois réservoirs de biodiversité : marais de l'Acheneau, marais du Douchet et forêt du Douhet
- Un corridor diffus : plaine agricole
- Un corridor littoral
- Une départementale et une enveloppe urbaine créant une rupture

Les risques naturels :

- Erosion du littoral
- Submersion marine
- Feux de forêt
- Aléa retrait/gonflement des argiles moyen
- Aléa remontée de nappes relativement faible
- Risque sismique modéré

Risques industriels :

- Une **installation de stockage d'alcool** (Maxime Pinard) classée pour la Protection de l'Environnement
- Pas d'établissement émetteur d'émission polluante
- **3 sites potentiellement polluants ZA La Baudette** (ancienne auberge du moulin, ancien atelier de peinture BARRERE et ancien garage DUBOURG)
- Risque **transport de matières dangereuses potentiel sur la RD 734**
- Nuisances sonores liées à la RD 734 (100 de part et d'autre)

Un réseau d'assainissement de bonne capacité

Gestion des eaux pluviales : schéma directeur réalisé en juin 2017, programmation de travaux

4 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Projet complet annexé au présent compte-rendu

Les orientations retenues :

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

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 dans la ZA, maîtriser/sécuriser les flux routiers, requalifier les abords et l'image de la zone

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

QUESTIONS ET DEBAT

Mme JAFFRE propose de recueillir les questions, commentaires, propositions du public.

Questions et observations - propositions	Réponses
Sur la question des risques : la ferme aquacole ne pollue-t-elle pas ? on peut s'interroger quand on voit le rejet des eaux aux abords de l'établissement	Mme LIENART : 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.
Les capacités de la STEP sont-elles bien analysées au regard de la population saisonnière ? Peut-on mesurer de manière chiffrée population saisonnière ?	Mme JAFFRE : la maîtrise de la capacité d'accueil est un des volets de la loi Littoral et sera également intégrée dans la démarche d'évaluation environnementale ; ces données sont en cours de mise au point avec les collectivités et gestionnaires réseaux (eau, assainissement, collecte des déchets) pour la mesurer au mieux, capacités globales d'hébergement des campings et zones à camper...).
Comment la gestion des eaux pluviales est-elle envisagée, programmée par la commune ?	Des travaux sont en cours de réalisation sur la commune (ouvrages spécifiques) et programmés. Le principe d'infiltration est préconisé prioritairement.
Le chiffre de 400 logements à produire semble important, même en considérant la forte part des logements secondaires. Ne peut-on pas maîtriser les résidences secondaires ?	Si on veut produire 90 résidences principales, qui constitueraient 20 % du parc de logement (moyenne constatée), mathématiquement il faut produire 450 logements (=90X100/20). 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 sera inscrit au programme Local de l'Habitat (PLH) et au PLU. 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.
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, devrait changer d'affectation pour y accueillir du logement.	Mme JAFFRE rappelle que 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). Mme JAFFRE explique que la question de l'évolution de la ZA de La Baudette a été posée aux élus, puis aux services de l'Etat (DDTM), ainsi qu'à l'ensemble des personnes publiques associées ; en décembre 2018, la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et le département ont confirmé l'orientation générale de la commune de : <ul style="list-style-type: none">- ne pas étendre le périmètre de la ZA- ne pas y autoriser de nouveaux logements- ne pas y autoriser de commerces- maîtriser au maximum les entrées-sorties sur la ZA cf compte rendu du 10/12/2018 - Extrait : « M BRIAND (CCI) : la vocation et l'attractivité de la zone est moins lisible

Questions et observations - propositions	Réponses
	<p><i>notamment en raison du positionnement de la zone, relativement excentrée par rapport aux voiries les plus structurantes ; la ZA de St Georges est plus attractive (même si elle se remplit peu) que les ZA de petite taille.</i></p> <p><i>Il confirme qu'il n'est pas souhaitable d'envisager une extension de la ZA mais plutôt de bien cibler les activités économiques sur la ZA, sans y conforter l'habitat qui va peu à peu rendre impossible le maintien des activités.</i></p> <p><i>Il note qu'il existe encore des espaces « tampons » entre les logements et les activités, au sein de la ZA : le PLU doit être clair sur l'évolution de ces espaces résiduels. »</i></p> <p>La chambre d'agriculture a également validé le principe d'autoriser les bâtiments agricoles dans la ZA, pour permettre aux exploitants de construire ou aménager dans le périmètre de la ZA plutôt que sur des espaces naturels et agricoles plus contraints (site classé, ...) ou de bonnes terres.</p> <p>Aujourd'hui la zone de La Baudette accueille des activités, mais aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ateliers municipaux (bâtis, dépôts) - La déchèterie - Des espaces de stationnement <p>Au-delà de la vocation économique de la zone, la commune souhaite affirmer la vocation d'équipement d'intérêt collectif « techniques », semi industriels.</p> <p>Pour assurer le bon fonctionnement de ces équipements structurants sur ce pôle de la ZA, il n'est pas souhaitable de voir se développer de nouveaux logements, qui pourraient générer des conflits de voisinage.</p> <p>Certains résidents de la ZA se sont déjà manifestés pour se plaindre du trafic, dépôts, usages propres aux activités.</p>
<p>L'article L 151-4 du Code l'Urbanisme, modifié suite à la Loi ALUR (2014) impose que le PLU doit prévoir la mutation des espaces bâtis.</p> <p>Cela justifie la mutation de la zone d'activité <u>vers de l'habitat.</u></p>	<p>Mme JAFFRE précise le contenu de l'article et son application :</p> <p>L'article L 151-4 du CU modifié par la loi ALUR, a pour objectif de maîtriser 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 »</p> <p>Art L 151-4 du CU : le PLU :</p> <p><i>« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »</i></p> <p>L'article précité 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mme JAFFRE rappelle également que la révision du POS en PLU ne prévoit pas de remettre en cause les orientations retenues dans le cadre de la dernière révision</p>

Questions et observations - propositions	Réponses
	<p>du PLU (annulé début 2018) : les services de l'Etat et les PPA ont validé le projet précédent, le PLU arrêté annulé non pas pour des motifs d'illégalité sur le fond. L'analyse du jugement par un cabinet d'avocat a montré que le Tribunal a retenu des anomalies portant sur la forme de la procédure.</p> <p>La révision doit respecter les objectifs édictés dans la délibération de lancement de la révision.</p>
<p>Il est signalé que la zone « non aedificandi » avait été inscrite au mauvais endroit sur le dernier projet de PLU (annulé).</p> <p>Cette erreur devra être corrigée et aucune construction ne pourra y être édifiée en raison du risque de pollution avéré.</p>	<p>Mme JAFFRE : il s'agit en effet d'une erreur matérielle qui sera corrigée.</p> <p>Elle souligne que 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 ; elle insiste sur la nécessité de ne pas implanter de nouveaux logements près de cette zone non aedificandi, pour des raisons de sécurité sanitaire.</p>
<p>Le projet prévoit le confortement voire le développement d'activités aquacoles ;</p> <p>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 ».</p>	<p>Cette situation n'a pas été relevée dans le cadre de la concertation agricole, ni signalée par la communauté de communes qui a engagé une démarche de valorisation agricole sur le territoire.</p>

LEXIQUE :

OAP : orientation d'aménagement et de programmation
PADD : projet d'aménagement et de développement durable
PPR : Plan de prévention des risques
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
ZPEN : zone de préemption des espaces naturels