



Élaboration du PLU

Réunion publique du 31 janvier 2024 à 18h

Environ 130 personnes sont venues assister à la réunion publique.

Mme le Maire introduit la réunion puis laisse la parole à M. Raffoux et Mme Depierris des bureaux d'études Créham et BKM Environnement, qui pilotent l'élaboration du PLU pour le compte de la commune. Ils exposent les objectifs de la réunion publique :

- Expliquer le contexte dans lequel est menée l'élaboration du PLU,
- Faire part des principaux éléments du diagnostic territorial, à partir duquel sont déterminées les orientations,
- Être à l'écoute des remarques, attentes et contributions du public concernant l'aménagement et le développement de la commune.

Le document explicatif projeté comporte trois parties, le public est invité à poser des questions à la fin de chaque partie.

PARTIE 1 : le contexte de l'élaboration du PLU

M. Raffoux expose et explique les 9 diapositives relatives au contexte réglementaire et au déroulé de la procédure, depuis la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU jusqu'à sa future approbation.

Interventions du public et réponses apportées :

- Quel impact a le contenu du schéma de cohérence territoriale (SCoT) élaboré par la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) sur le PLU ?
 - Le Scot répartit les enveloppes de consommation foncière en fonction des communes.
 - Le Scot décline géographiquement tous les aspects de la loi Littoral afin qu'elle soit appliquée de manière homogène sur l'ensemble des communes de la CARA.
 - Le Scot contient les règles de préservation des espaces naturels, qui elles-mêmes proviennent des documents régionaux et nationaux.
- Quel est le planning prévisionnel de l'élaboration du PLU ?
 - La municipalité espère arrêter le PLU courant 2024 et l'approuver courant 2025.

- Que se passe-t-il tant que le PLU n'est pas approuvé ?
 - Tant que l'approbation n'est pas intervenue, la commune reste soumise, pour instruire les demandes d'urbanisme, aux règles de la loi Littoral et du règlement national d'urbanisme (RNU), qui sont appliquées par les services préfectoraux. Cependant, la commune a la possibilité d'émettre des sursis à statuer sur des demandes de permis de construire ou d'aménager, afin de ne pas autoriser un projet qui contreviendrait à l'un des objectifs du PLU (consommation foncière, protection d'espace naturel).

PARTIE 2 : Les orientations en matières d'environnement, de paysages, de patrimoine, de risque

Mme Depierris expose et explique les 13 diapositives relatives aux milieux naturels, boisés et agricoles, aux espaces à protéger au regard de la loi Littoral, à la prise en compte des risques naturels et des nuisances, et à la préservation du patrimoine paysager et bâti.

Interventions du public et réponses apportées :

- Vous êtes-vous déplacés sur les sites que vous avez identifiés à protéger ?
 - Oui, il y a eu des visites sur le terrain ; cependant il existe déjà de nombreux inventaires faunistiques et floristiques, notamment ceux effectués dans le cadre des réseaux Natura 2000, il n'est donc pas nécessaire de parcourir tous les espaces identifiés.
- L'une des cartographies présentées n'est pas correcte concernant l'inventaire des prairies dans le marais de Bréjat.
 - Il ne s'agit pas d'une carte ayant vocation à identifier à la parcelle les types de milieux naturels, mais d'une carte générale des enjeux écologiques et grands habitats naturels à l'échelle de la commune.
- Ai-je le droit de couper tous les arbres de ma parcelle boisée aujourd'hui ?
 - En l'absence de PLU s'appliquent uniquement l'arrêté préfectoral sur les défrichements et les obligations issues de Natura 2000. Si la parcelle à déboiser ne fait pas partie d'un ensemble boisé de plus de 1 ha, et n'est pas à l'intérieur d'un site Natura 2000, la coupe rase en vue d'exploiter le bois est légale et sans formalité préalable.
- L'absence de contrainte réglementaire préalablement à la coupe des arbres est très dommageable et encourage la spéculation foncière avec les promoteurs !
 - Si un espace a d'ores et déjà été identifié comme boisement à protéger mais que son propriétaire coupe les arbres, la commune pourra néanmoins émettre un sursis à statuer sur une demande de permis de construire, de manière à ce que la parcelle ne se construise pas et que le boisement puisse, à terme, se régénérer.
- Existe-t-il des études sur le niveau des nappes phréatiques ?
 - Oui, le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a produit des études à l'échelle nationale afin de produire un maillage d'une précision de 250 mètres.
- Les nuisances sonores dues au trafic routier engendrent quoi ?
 - Le long des axes identifiés comme bruyant, des normes d'isolation acoustique renforcée sont imposées aux constructions.

Partie 3 : les orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, d'activités, d'équipements.

M. Raffoux expose et explique les 17 diapositives relatives à la réduction de la consommation d'espaces, aux évolutions démographiques et de l'habitat, aux activités touristiques, commerciales et agricoles, et enfin aux équipements, mobilités et réseaux.

Interventions du public et réponses apportées :

- Ne risque-t-on pas d'évoluer vers un mode d'habitat de type « appartement » au détriment de la maison d'habitation ?
 - Il est très probable que les logements neufs évoluent vers du collectif ou du semi-collectif, ce qui permettra de réduire la consommation d'espace, mais aussi de s'adapter au budget des ménages qui veulent devenir propriétaires, ou tout simplement se loger.

- Comment la commune va-t-elle gérer le surplus de circulation due aux nouvelles constructions ?
 - Il y a de plus en plus de monde à l'année sur le pays roynais, on le vit déjà sur les axes routiers aux alentours de Royan aux heures de pointe, même l'hiver. Il faut donc s'attendre à voir le trafic routier augmenter ces prochaines années. Le PLU définira la capacité d'accueil de la commune, en distinguant la population à l'année de la population touristique, étant précisé que jusqu'à 100 000 personnes sont accueillies sur la commune en saison estivale. Le nombre de résidences secondaires est une variable qui jouera un rôle important dans l'avenir. Actuellement il y a 4000 résidences secondaires sur la commune, l'État souhaite que le taux de résidence secondaire diminue au profit des résidences principales, surtout dans les régions attractives, pour faire face à la crise du logement. Aux Mathes la municipalité n'a pas souhaité voter la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

- Les campings sont nombreux et continuent de s'agrandir ou de s'équiper en mobiles-homes. Que prévoit le PLU pour stopper ces campings qui donnent une mauvaise image de la commune ?
 - Aucune extension de périmètre de camping n'a été autorisée ces 10 dernières années, et le PLU ne permettra aucune extension de camping, ce n'est pas dans les objectifs communaux. Par conséquent la possibilité de créer des emplacements supplémentaires sera minime car limitée aux périmètres existants. Cependant, il peut arriver que 2 campings voisins fusionnent, ou que des mobiles-homes soient installés sur des emplacements jusqu'alors dévolus aux toiles de tente. L'installation d'un mobile-home sur un emplacement existant échappe à toute formalité d'urbanisme, le PLU ne pourra pas être plus strict que le code de l'urbanisme en la matière.

- Les mobiles-homes sont-ils comptabilisés dans les résidences secondaires ?
 - Non, l'INSEE ne les comptabilise plus.

- Que vaut juridiquement le règlement du lotissement de l'avenue de la Résinerie aujourd'hui ?
 - Ce lotissement ayant plus de 10 ans, son règlement est caduc. Le cahier des charges, s'il en existe un, reste a priori opposable entre colotis.

- Le PLU pourra-t-il préserver l'esprit originel de certains quartiers, par exemple en imposant des normes architecturales ?
 - Oui, le règlement des zones constructibles contiendra des règles architecturales.

- Il est fait part de craintes sur l'écoulement des eaux pluviales des futurs programmes immobiliers, qui seront plus denses que par le passé. Est-ce que l'on risque de voir nos garages inondés si un programme se construit sur le terrain voisin ?
 - La gestion des eaux pluviales ne pose généralement pas de problème, tout programme supérieur à 1ha est soumis à la loi sur l'Eau, et dans tous les cas le service « Gestion des eaux pluviales urbaines » de la CARA donne son avis sur chaque permis de construire comprenant plusieurs logements. Ce service s'assure que l'infiltration de toutes les eaux de toiture et des eaux de ruissellement des chaussées à créer soit assurée sur le terrain de l'opération avec des ouvrages suffisamment dimensionnés, et surtout sans rejet ni sur le domaine public, encore moins sur les parcelles voisines.

- Il est fait part de craintes concernant la pérennité des activités agricoles et leur prise en compte dans le PLU, notamment pour les activités équestres.
 - Il n'est pas facile de qualifier une activité équestre dans un PLU. Elle peut, selon les cas, relever d'une activité agricole, ou touristique, ou de loisir. En effet l'activité agricole n'est parfois qu'accessoire à une autre activité. La plupart des activités équestres se pratiquent dans des sites protégés (biotope, Natura 2000, zone humide), ce qui, en tout état de cause, interdira les nouvelles constructions y compris agricoles. La commune va examiner attentivement toutes les activités en place et prendra contact, s'il y a lieu, avec les exploitants.

- Pouvez-vous nous expliquer les projets que vous comptez faire aboutir dans le cadre de la démarche « Aménagement Durables des Stations » ?
 - Mme le Maire explique qu'un projet de belvédère est en réflexion avancée, il s'agit d'un projet avant tout pédagogique, une grande attention sera apportée à son intégration paysagère.

- Quels critères appliquerez-vous pour identifier les ilots boisés qui seront inconstructibles au PLU ?
 - La qualité et la densité des boisements seront prises en compte, ainsi que l'emplacement du terrain au regard de son impact dans le paysage communal.

- Si toutes les dents creuses sont constructibles aujourd'hui sous RNU, le futur PLU va donc spolier les propriétaires en rendant inconstructible certains ilots ?
 - L'un des objectifs du PLU est de protéger les espaces naturels qui le méritent, cela doit passer par une inconstructibilité de certains terrains, ce dans l'intérêt général.

- Le PLU a-t-il vocation à gérer la réfection des routes ?
 - Non, la gestion des voiries est hors champs d'application du PLU.

- Le PLU prévoira-t-il des minimums parcellaires.
 - Non car il est illégal d'intégrer des minimum parcellaires, les services de l'État contesteraient le PLU s'il en prévoyait.

Le public n'ayant plus de question, la réunion est clôturée à 21h