



## Élaboration du PLU

Réunion publique du 26 février 2025 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 du bureau d'études Créham, qui pilote l'élaboration du PLU pour le compte de la commune. Il expose le déroulé de la réunion de la réunion publique, une présentation en 3 parties sera projetée ayant pour but :

- D'expliquer le contenu et les étapes de l'élaboration du PLU,
- D'expliquer les principaux éléments de cadrage du projet,
- De présenter synthétiquement le projet de PLU.

Le public est invité à poser des questions tout au long de la présentation.

### **PARTIE 1 : Le contenu et les étapes de l'élaboration du PLU**

M. Raffoux expose et explique les 4 diapositives correspondantes, en insistant sur le fait qu'un PLU ne peut être la somme de projets ou de souhaits individuels.

Interventions du public et réponses apportées :

- Est-ce de sa propre initiative que la commune s'est lancée dans une démarche d'aménagement durable des stations (démarche ADS) ?
  - Oui, sur proposition du GIP Littoral Nouvelle Aquitaine. Le GIP, qui est un groupement d'intérêt public visant à réaliser un partenariat entre l'État, la Région, les Départements, les intercommunalités et les communes littorales, notamment dans l'objectif de moderniser les stations balnéaires en intégrant les enjeux environnementaux. Les études ont abouti à des orientations et à des possibilités de subvention, à ce jour la commune n'a pas débuté la phase opérationnelle. Le contenu du PLU vise aussi à faciliter la mise en œuvre des actions ADS issues de ces études.

Concernant le planning prévisionnel, il est précisé au public qu'il s'agit d'un planning prévisionnel souhaité par la municipalité. Ce planning est susceptible de modifications selon les retours que la commune aura des personnes publiques associées (PPA) comme la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) et des services de l'État (Préfecture, DDTM, Services de l'Environnement). Une réunion s'est d'ailleurs tenue dans l'après-midi avec les PPA et des remarques ont été émises par le service de la DDTM.

## **PARTIE 2 : les principaux éléments de cadrage du projet**

M. Raffoux expose et explique les 8 diapositives correspondantes.

Interventions du public et réponses apportées :

- Comment sont délimités les espaces proches du rivage pour l'application de la loi Littoral ?
  - Doivent être pris en compte, en plus de la distance du rivage, les critères de covisibilité (espaces d'où on peut voir la mer et espaces visibles depuis la mer) ainsi que la notion d'ambiance marine. La délimitation retenue dans le PLU est éloignée, au plus, à environ 600 mètres du rivage.
- Pourquoi le PLU, concernant les risques naturels, ne prend-il pas en compte le risque des mouvements de sols lié à la présence d'argile ?
  - Le contenu d'un PLU ne peut rien apporter de plus sur ce risque qui ne peut pas être cartographié à la parcelle. Le site Georisque donne une indication potentielle sur la présence d'argile, et seule une étude de sol permet d'en savoir plus. En outre la commune des Mathes est loin d'être parmi les plus touchées sur le secteur.
- Quelle type d'étude de sol est imposée pour la vente d'un terrain constructible ?
  - La vérification du respect de la fourniture d'une étude de sol par le vendeur n'incombe pas au Maire mais au notaire rédacteur de l'acte de vente. En outre aucune étude de sol n'est requise pour une demande de permis de construire. Par conséquent il ne peut être répondu précisément à cette question ce soir.
- Pourquoi le plan de prévention des risques naturels (PPRn) indique-t-il pour la zone R3 qu'il s'agit d'une zone soumise à un risque fort ou faible ?
  - Le niveau de risque fort ou faible est différencié dans le PPRn uniquement sur les secteurs urbanisés, le PPRn soumettant dans ces secteurs les constructions nouvelles à des conditions (résistance au feu des matériaux, ...). Hors secteur urbanisé, le principe étant l'inconstructibilité dès lors que le risque existe, le PPRn prévoit une zone unique inconstructible R3.
- Pourquoi le secteur de l'avenue de la Résinerie est le seul à être qualifié de « secteur déjà urbanisé » ?
  - La loi Littoral prévoit 3 types de secteurs urbanisés : les villages, les agglomérations, les secteurs déjà urbanisés (SDU) qui ne constituent pour autant ni un village ni une agglomération. Dans un SDU, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'en densification, pas en extension d'urbanisation. C'est le SCoT qui identifie et cartographie sur l'ensemble des communes littorales de la CARA ces 3 types de secteurs. Sur la commune des Mathes, seul le quartier de la Résinerie a été identifié en SDU par le SCoT.
- Pourquoi le secteur de la Fouasse n'a-t-il pas été identifié en SDU alors qu'il y a des milliers de logements ?
  - Le secteur de la Fouasse est identifié comme secteur d'habitat diffus ne constituant pas une zone urbanisée au sens de la loi Littoral. Nous vous invitons à vous reporter au SCoT, disponible sur le site internet de la CARA, pour prendre connaissance en détail des critères retenus par la CARA.

- Est-ce que les 0,5 hectares de d'espaces naturels agricoles et forestiers restant à consommer sur notre commune comprennent tous les terrains qui seront constructibles dans le PLU ?
  - Non, une dent creuse ne constitue pas forcément un espace naturel agricole ou forestier. Les services de la CARA sont très attentifs sur la préservation des ENAF telle que le SCOT l'impose, et contrôleront toutes les parcelles prévues en zone constructible.
- Le nouveau PLU prend-il en compte les objections des associations environnementales Demain Les Mathes et Nature Environnement 17 qui avaient conduit à l'annulation du dernier PLU ?
  - Le dernier PLU a été annulé par le tribunal administratif aux motifs qu'il contenait trop de zones constructibles, et que certaines n'étaient pas conformes à la loi Littoral. Effectivement le nouveau projet de PLU prend ce jugement en compte et présentera des zones constructibles réduites par rapport au PLU annulé, et il s'en tiendra strictement au SCoT en ce qui concerne les secteurs non identifiés comme village, agglomération ou SDU.

### **PARTIE 3 : Présentation synthétique du projet de PLU**

M. Raffoux expose et explique les 16 diapositives correspondantes, en précisant que les cartes des diapositives 25 et 26 seront amenées à évoluer suite aux remarques récentes de la DDTM.

Interventions du public et réponses apportées :

- Est-ce que c'est le SCoT qui a identifié les terrains situés à l'intérieur du bourg à classer en zone naturelle ?
  - Le SCoT pose et impose plusieurs principes de « sobriété foncière » comme la réduction de la consommation foncière, l'enveloppe maximum de consommation d'ENAF, ou encore l'obligation de prévoir des îlots de fraîcheur à préserver dans les villages. Il revient au PLU de les appliquer à la parcelle en s'appuyant sur les cartographies et les critères du SCoT.
- Un boisement « espace boisé classé » (EBC) n'est-il pas contradictoire avec un plan de gestion forestière s'appliquant déjà sur des parcelles ?
  - Non, la réglementation s'appliquant sur les EBC prévoit précisément des dispositions pour les parcelles disposant d'un plan de gestion.
- Pourra-t-on construire en EBC ?
  - Non, le classement EBC interdit toute construction.
- Un bâtiment nécessaire à un activité de chasse ou de promenade à cheval sera-t-il tout de même possible en EBC ?
  - La délivrance d'un permis de construire en EBC n'est pas possible. Il faut différencier le classement en espace remarquable qui permet, sous certaines conditions, des aménagements légers qui peuvent être des bâtiments légers, et le classement en EBC qui interdit strictement toute construction nouvelle.

- Existe-t-il un inventaire des arbres remarquables de la commune ?
  - Les seuls arbres remarquables sont les platanes situés avenue de la Résinerie plantés en 1810 appelés « Platanes du roi de Rome ». Un classement en EBC identifie une zone de boisement significatif ou une zone que la municipalité souhaite voir boisée à terme, mais n'a pas vocation à identifier spécifiquement des sujets.
- Le quartier des Trémières bénéficiera-t-il d'un règlement spécifique ?
  - Ce quartier sera soumis à des prescriptions architecturales renforcées.
- Est-ce que la ferme de La Mélanie et les bâtiments annexés situés route du Phare de La Coubre seront classés en zone agricole ?
  - Pour les établissements agricoles, les bâtiments constituant le siège agricole et les corps de ferme historiques sont généralement zonés en A, sauf protection environnementale particulière qui peut découler sur un classement AR (agricole remarquable). Toutes les demandes particulières visant à supprimer le zonage remarquable autour de bâtiments existants ne peuvent pas être prise en compte, sinon la commune s'expose à un avis défavorable sur le PLU de la part de la Préfecture.
- À quoi correspond le secteur d'habitat dénommé « Monsouci » ?
  - Il s'agit des résidences situées au début de la route de La Fouasse, cette dénomination correspond au lieudit figurant sur le plan cadastral.

Concernant les sites de projets et d'orientations d'aménagement sur la diapositive 30, Mme le Maire précise que le terrain communal rue de l'Abbé Travers sera dévolu à un projet d'intérêt général lié à du service médical. Les autres sites seront dévolus à du logement destiné à des primo-accédants ou à accession social à la propriété, voire à du locatif social.

- Combien de logements sont envisagés sur la parcelle communale de la rue des Bergeronnettes ?
  - 8 logements sont envisagés.
- Y aura-t-il une priorité d'attribution aux habitants de la commune qui aujourd'hui sont locataires ?
  - Oui notre souhait est de prioriser, pour les opérations visant des terrains communaux, les personnes et les familles de la commune. Pour les opérations sur terrains privés, elles devront être compatibles avec les orientations du PLU mais ne seront pas pilotées par la commune.
- Peut-on en savoir plus sur le projet de pôle médical ?
  - Nous nous efforçons d'attirer des praticiens (dentiste, kiné, infirmier) tout en regardant ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas sur les communes voisines. Nous souhaiterions privilégier un projet qui ne serait pas porté financièrement par la commune.
- Est-ce que les terrains identifiés en couleur orange sur le plan de la diapositives 31 sont bien prévus constructibles ?
  - Oui, il s'agit des terrains identifiés comme ouverts à l'urbanisation pour de la densification urbaine et ne constituant pas d'ENAF. Il convient de préciser que la CARA aura à valider le fait qu'ils ne constituent pas d'ENAF en application du SCoT.

- Est-ce que le PLU prend en compte la montée des eaux ?
  - Concernant l'érosion côtière, c'est-à-dire le recul du trait de côte, l'obligation est de cartographier les zones de recul à horizons 30 ans et 100 ans. Le PLU prend en compte le recul à 30 ans au regard des études déjà réalisées notamment par le GIP littoral. Le recul à 100 ans sera étudié ultérieurement sous la gouvernance de la CARA.
  - La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon 100 ans impliquera pour les constructions nouvelles, des obligations d'anticipation financière par les propriétaires (somme consignée) du coût des démolition et remise en état initiale, préalablement à délivrance d'un permis des construire. Les constructions existantes les plus menacées seront aussi impactées par des obligations. La délimitation de ce secteur devra faire l'objet d'études très spécifiques par des spécialistes en la matière.
- Pouvez-vous nous expliquer concrètement ce qu'il sera possible de continuer à faire dans la baie de Bonne-Anse si elle est classée Réserve Naturelle Nationale ?
  - Il convient de préciser que le projet de classement en réserve nationale de la baie de Bonne-Anse et du marais de Bréjat n'est absolument pas liée à l'élaboration du PLU. Une réserve naturelle nationale est créée à l'initiative de l'État et par l'État selon une procédure spécifique. La commune est conviée, au même titre que d'autres organismes, aux comités de pilotage, et ne manque pas de faire part de ses observations et désaccords. À ce jour les interdictions qui s'appliqueront dans le périmètre de la future réserve nationale ne sont pas encore établies, il y aura une réunion publique sur le sujet.

La réunion est clôturée à 20h15, il est précisé en conclusion que le diaporama présenté sera rectifié suite aux dernières remarques des services de la CARA et de la DDTM, avant d'être mis en ligne sur le site Internet de la commune.

Le Maire de Les Mathes – La Palmyre



Marie BASCLE