

Mandataire :



COMPTE-RENDU DE REUNION

Collectivité :	Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER (Charente-Maritime)
Prestation :	Révision du Plan Local d'Urbanisme
Date :	Mardi 14 Juin 2016 à 18 h 00
Lieu de la réunion :	Salle des fêtes de SAINT-PALAIS-SUR-MER
Type de réunion :	Réunion publique n°1
Ordre du jour :	Diagnostic et état initial de l'environnement Premières orientations politiques

M. le Maire ouvre la séance, remercie chacun de sa présence et passe la parole à M. HERVOIR. Celui-ci explique qu'il s'agit de la première réunion publique, obligatoire pour la concertation. Deux autres réunions publiques auront lieu au fur et à mesure de l'avancée de la révision du PLU. La deuxième réunion publique portera sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, et la troisième évoquera le zonage et le règlement.

Mme DURAND-LAVILLE prend la parole et présente l'équipe URBAM avant de commencer le déroulé du power point.

→ Cf. document ci-joint.

Elle invite chaque personne à intervenir lors de la présentation pour toutes remarques ou questions. Ci-dessous les questions / réponses apportées dans un climat studieux mais inquiet.

- La commune doit installer des logements sociaux : mais quels sont les critères ? Qui viendra ? Où sont les terrains ?

Les critères ne sont pas encore définis puisque les logements ne sont pas encore là. Il s'agit d'une loi très urbaine. A cela s'ajoute la situation communale complexe qui rend délicat l'exercice.

- Les nouveaux permis de construire délivrés feront-ils incrémenter les 25% de logements sociaux ?

Oui. De plus, les logements sociaux incrémenteront eux aussi le nombre de nouveaux logements sociaux à produire.

- Est-il possible de faire une différence entre le fait de délivrer un permis de construire à vocation de résidence principale ou à vocation de résidence secondaire ?

Cela ne change pas lors de la délivrance des permis de construire. Ce sont les statistiques qui évoluent au regard des déclarations à l'INSEE. La difficulté du territoire résulte également de la saisonnalité. On a dans les territoires littoraux, un phénomène bicéphale : à SAINT-PALAIS-SUR-MER, Courlay serait la ville hivernale et le bourg la ville estivale.

A noter que plus de 222 communes sont carencées en France. Un congrès des maires a eu lieu récemment pour évoquer ce problème. Des efforts sont faits par la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER notamment par la mise en place d'un contrat de mixité sociale. Il convient de rappeler qu'une commune qui manque de logements sociaux à des pénalités financières. La pénalité représente plus de 100 000€ à l'année. Si des logements sociaux sont construits, celle-ci ne devrait pas augmenter.

- La loi est contradictoire : il faut des logements sociaux, mais il faut également préserver l'environnement, alors qu'en est-il des espaces verts ? Est-ce que les Espaces Boisés Classés peuvent être déclassés ?

Le compromis réside dans le fait d'accueillir une nouvelle population tout en continuant de préserver l'environnement. La solution est d'avoir des zones avec une densité plus forte qu'à d'autres endroits, ce qui permet de ne pas s'étendre sur les zones vertes. Il existe des espaces impropres à la construction puisque des enjeux environnementaux ont été identifiés par l'écologue de l'équipe. Ces derniers ont également réalisé un inventaire terrain afin d'identifier les secteurs à enjeux : s'il faut maintenir ou non le classement. Il existe également un critère paysager à ces classements.

- Qu'en est-il des arbres remarquables ?

Ils seront conservés, sauf en cas de problème sanitaire constaté. La paysagiste fera un inventaire.

- La densité est-elle synonyme de confinement ? D'immeubles ?

La densité ne correspond pas à l'image que l'on s'en fait « tout béton ». Cela peut être accompagné d'espaces verts, de jardins... La densité peut effectivement sous-entendre la construction d'immeubles mais avec des hauteurs raisonnables. Cela n'a pas encore été discuté entre le bureau d'études et la commune. Toutefois, il est probable que des zones génèrent une urbanité plus grande.

- SAINT-PALAIS-SUR-MER est touristique : est-ce envisageable d'avoir des logements sociaux touristiques ?

Non, des logements sociaux ne peuvent être que des résidences principales. Le nombre de logements sociaux à proposer sur une commune se fait en fonction du nombre d'habitants. Aucun critère économique n'est pris en compte. 70% de la population française est éligible aux logements sociaux. Les jeunes actifs qui ont des difficultés à s'installer pourraient bénéficier de ces logements. La population sera désormais mixte. Le problème réside dans l'offre en travail sur le territoire. Les infrastructures devront également être adaptées (station d'épuration par exemple).

- Existe-t-il une politique volontariste afin de réinvestir les logements vacants en logement social ?

Quand les locaux sont petits, la réhabilitation des logements vacants coûte trop cher. Certains maires au sein de la CARA ont déjà fait l'expérience, mais ont abandonné.

- Qu'en est-il de la déchetterie ?

C'est en cours d'études, mais la commune n'a pas la compétence. De plus, la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) donne la compétence économique et touristique aux collectivités supra-communales (en l'occurrence la CARA).

- Concernant la lisibilité communale, il est précisé qu'à l'époque, il y avait une signalétique pour chaque localité. Sur les plans actuels de l'office du tourisme, il y a des noms qui ne se retrouvent pas dans la réalité.
- Des craintes sont évoquées :
 - Accueillir une nouvelle population tout en respectant les espaces verts
 - Ne pas avoir des trop grandes hauteurs sur le littoral
 - Ne pas augmenter la fiscalité

- Le non-respect des procédures et des lois qui existent

En front de mer la question de la densité se pose, mais il n'y aura pas de hauteur sur le littoral (bande des 100 mètres et espaces proches du rivage...), au vue de la loi.

- Les logements sociaux peuvent aussi accueillir des personnes retraitées qui ont des difficultés financières. Il faut anticiper sur la venue d'une jeune population. Le logement social a souvent une image dégradée, mais il peut y avoir du social de qualité. La difficulté sur le territoire réside dans le nombre de logements sociaux à produire en peu de temps.

La séance est ensuite levée.

Révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

Réunion publique n°1 : mardi 14 juin 2016 à 18 h 00

- Support de débat -



Equipe URBAM

- URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- ETEN Environnement : environnementaliste , écologues et conseil et veille juridiques
- Laura HILS : paysagiste D.P.L.G
- Convergences Public-Privé : conseil en développement économique



1. Contexte légal et réglementaire : les grands principes
2. Plan local d'urbanisme : présentation
3. Territoire communal : éléments de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
4. Orientations du projet communal
5. Suite de la procédure



1 - Contexte légal et réglementaire : les grands principes



LOI D'ORIENTATION FONCIERE 1967

Vocation : permettre l'extension des villes, pour répondre à l'augmentation de la population urbaine.

Constat : Logique de zonage → développement plus ou moins coordonné des infrastructures de transport et d'hébergement

LOI VOYNET Juin 1999

Sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

LOI CHEVENEMENT Juillet 1999

Sur l'intercommunalité.

Alliance des questions d'urbanisme, d'habitat, d'environnement et de déplacements



LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) Décembre 2000

LOI URBANISME ET HABITAT Juillet 2003

Transposition du droit européen dans le droit français : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE Mai 2005

LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT Juillet 2006

LOI MOLLE Mars 2009

LOI GRENELLE 1 Août 2009

LOI GRENELLE 2 (LOI ENE) Juillet 2010

LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE Juillet 2010

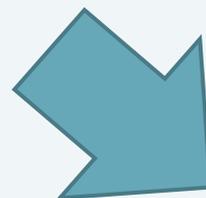
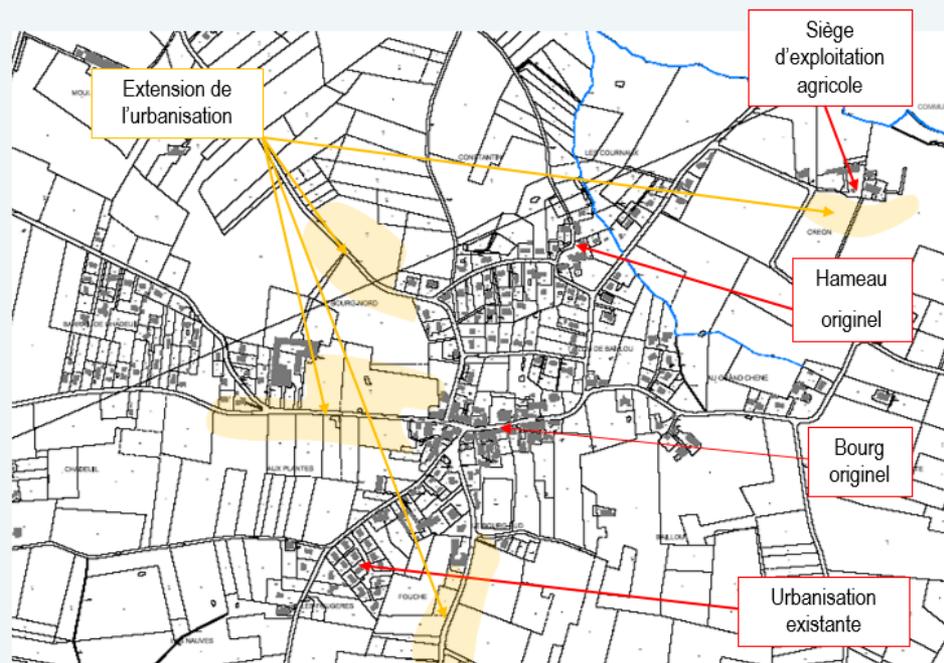
LOI ALUR Mars 2014

LAAAF Octobre 2014

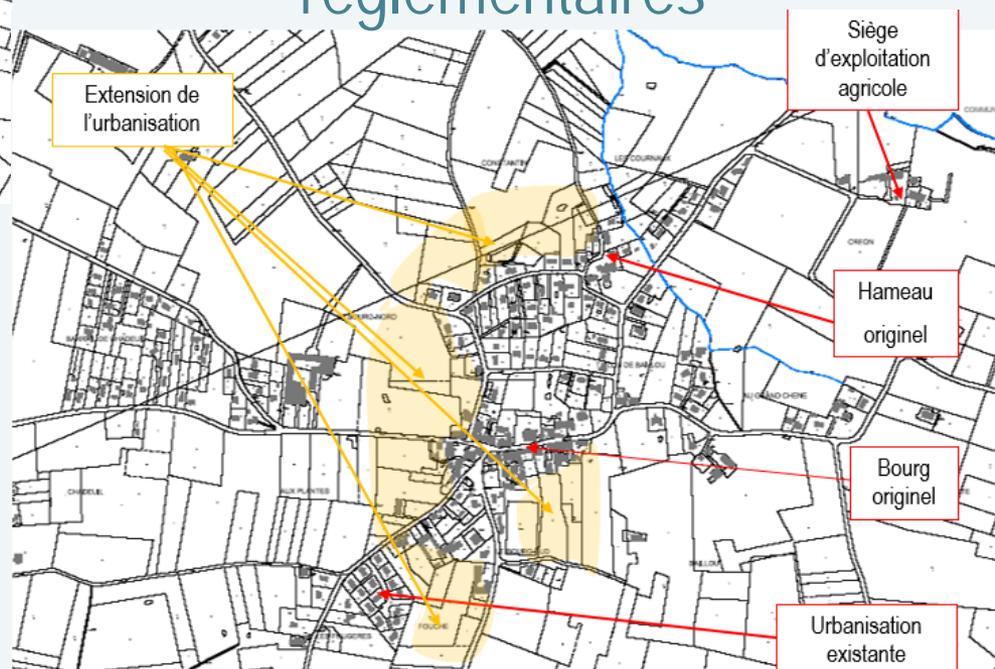
Loi Macron Août 2015 - ordonnance du 23 septembre 2015 qui réforme le livre Ier du code de l'urbanisme

Promotion d'un développement urbain plus solidaire et plus durable (gestion économe des espaces et lutte contre l'étalement urbain)

Anciennes dispositions réglementaires



Nouvelles dispositions réglementaires



Objectifs des PLU : prendre en compte, notamment, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production d'énergie renouvelable et la préservation de la biodiversité ainsi que **la lutte contre l'étalement urbain**.

Projet d'aménagement et de développement durables

- définition 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,
- arrêt des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune
- fixation des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Le 3 janvier 1986, la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral était adoptée par le parlement à l'unanimité.

5 règles très « pratiquées » en Charente-Maritime :

1. La règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants,
2. La règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
3. La règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres,
4. La règle de préservation des espaces littoraux remarquables,
5. Les règles de la loi littoral relatives au camping et au cavaning.

Fig.1.4 : Notion d'espace urbanisé caractérisé par une densité significative de constructions

■ terrain non constructible au regard de la loi littoral uniquement
■ terrain constructible au regard de la loi littoral uniquement



Fig.3.1 : Projet situé au sein d'un espace d'urbanisation diffuse ;
Interdit dans la bande des 100 mètres



Fig.3.2 : Projet situé en périphérie d'une zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ;
Interdit dans la bande des 100 mètres

■ terrain non constructible au regard de la loi littoral uniquement
■ terrain constructible au regard de la loi littoral uniquement

Fig.3.3 : Projet situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ;
autorisé dans la bande des 100 mètres

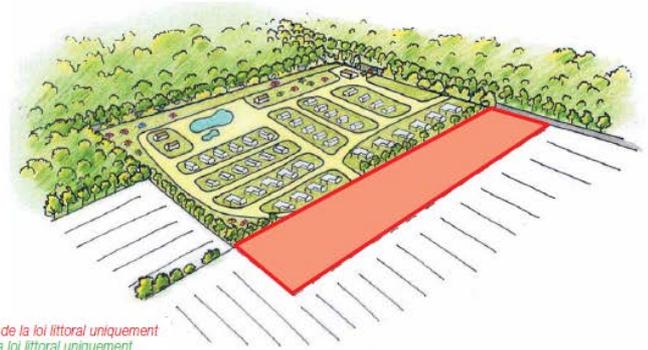


Fig. 5.1 : Extension d'un camping en continuité d'une agglomération existante



■ terrain non constructible au regard de la loi littoral uniquement
■ terrain constructible au regard de la loi littoral uniquement

Fig. 5.2 : Extension d'un camping isolé



2 - Plan local d'urbanisme : présentation



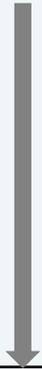
D'un point de vue formel, le dossier de plan local d'urbanisme comprend :

- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune et ses documents graphiques ;
- les orientations d'aménagements et de programmation ;
- le règlement et ses documents graphiques (zonage).

Il est également accompagné de différentes annexes : réseaux, servitudes d'utilité publique, porter à connaissance...

La procédure de PLU : études et étapes réglementaires

Délai des études : 1 à 2 ans, en dehors des étapes de validation intermédiaires



Délai de procédure : environ 8 mois, en dehors du temps nécessaire aux études et à la concertation

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

ETUDES / ASSOCIATION / CONCERTATION
Réunions de commission, réunions de comité de pilotage

ARRET DU PROJET DE PLU

CONSULTATION DES SERVICES + CDPENAF + autorité environnementale

PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
Le maire saisit le tribunal administratif pour la désignation d'un commissaire-enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

Contrôle de légalité

→ **Délibération du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation
→ Le maire notifie cette délibération aux personnes publiques associées (Etat, région, département, ...)

→ **Débat en conseil municipal sur le PADD, 2 mois minimum avant l'arrêt du projet**

→ **Bilan de la concertation et arrêt par le CONSEIL MUNICIPAL**

→ **Le maire transmet pour avis le projet de PLU aux PPA (3 mois maximum).**

→ **1 mois minimum avant l'ouverture de l'enquête publique : le maire publie l'avis d'enquête publique.**

→ **15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête publique.**

→ **1 mois minimum et rapport du commissaire enquêteur : 1 mois**

→ **Bilan de la concertation et approbation par le CONSEIL MUNICIPAL**

1°/ Les zones urbaines dites « zones U »

2°/ Les zones à urbaniser dites « zones AU »

3°/ Les zones agricoles dites « zones A »

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites « zones N »

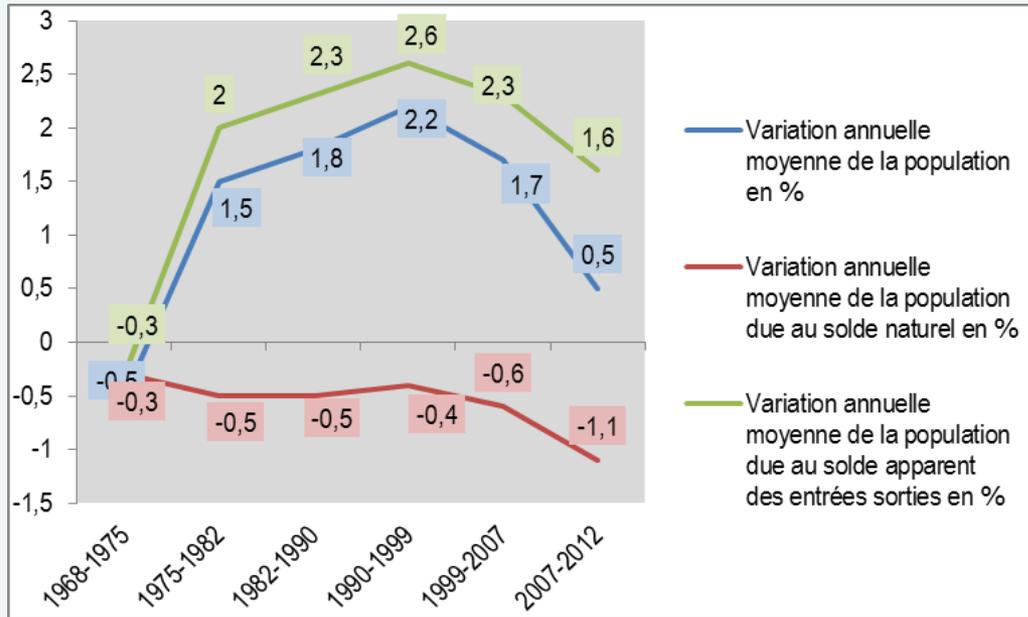
3 - Territoire communal : éléments de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement



Contexte démographique

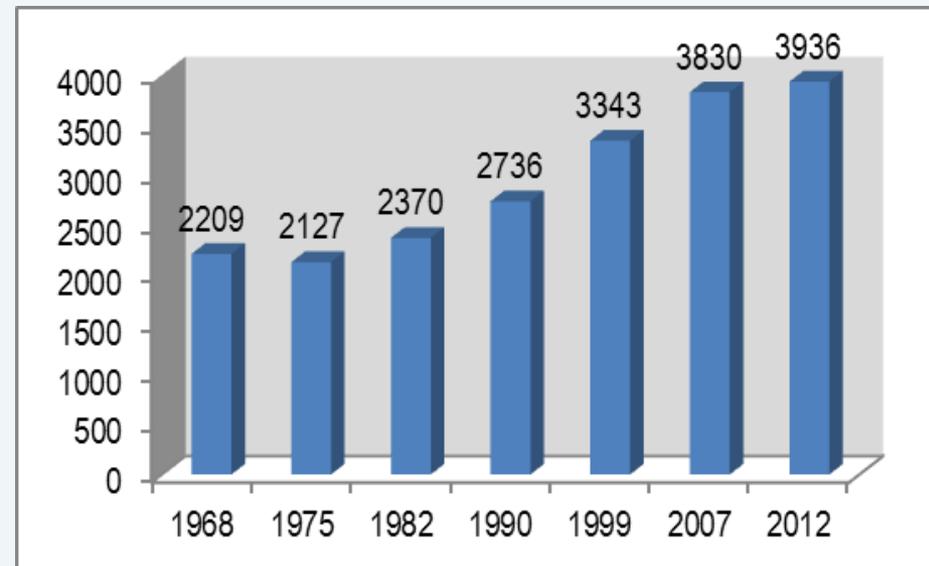
Evolution des indicateurs démographiques

Source : INSEE



SAINT-PALAIS-SUR-MER accueille 3936 habitants en 2012 et 3926 en 2013.

Evolution de la population

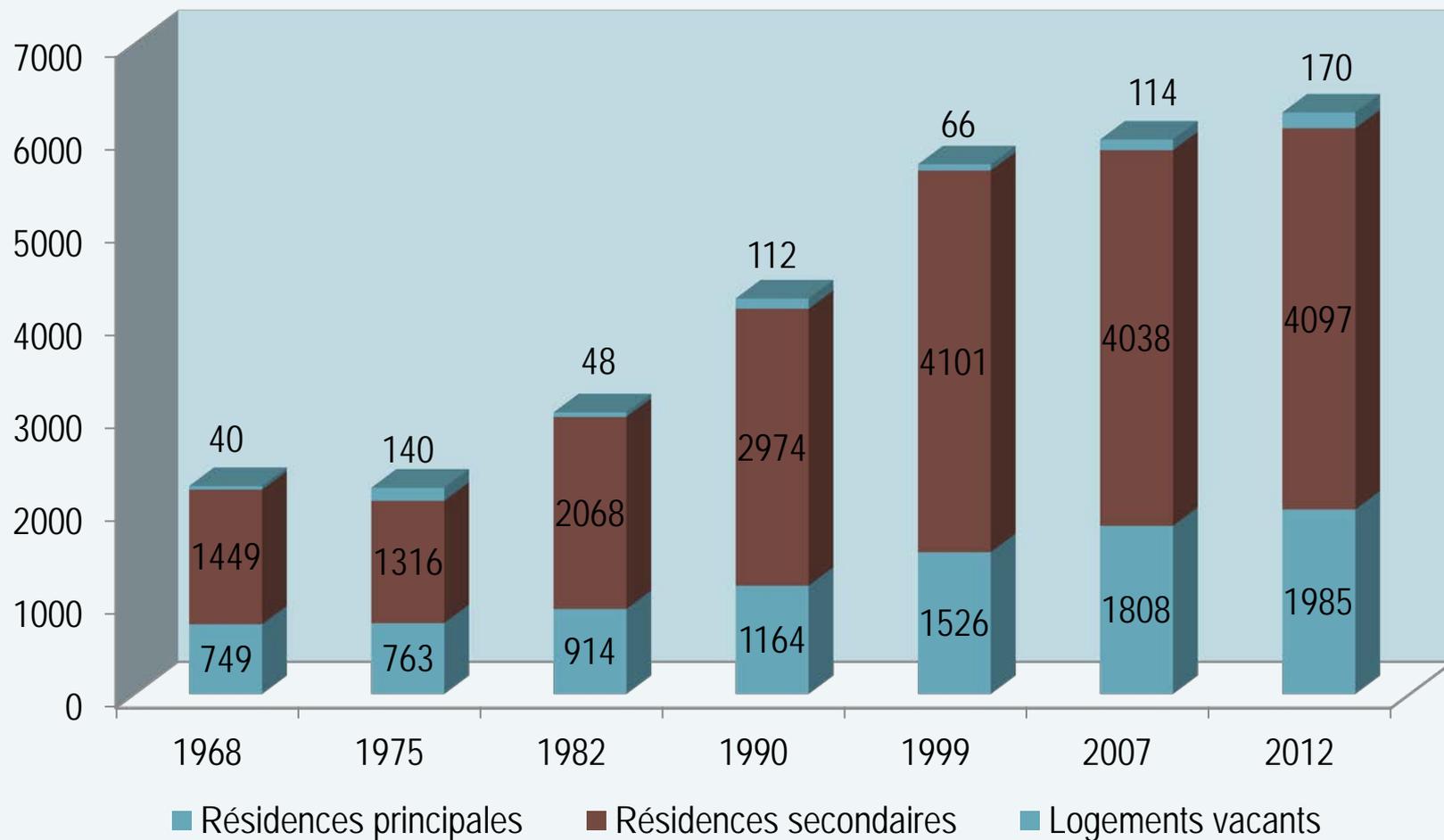


Lieu de résidence et lieu de travail			
Actifs résidant sur SAINT-PALAIS-SUR-MER ayant un emploi en 2012	sur la commune	dans une autre commune	
		du même département	dans des départements différents
1072	352	679	41
	33%	63%	4%

Evolution de la population active

	2012	2007
Ensemble	2 007	2 139
Actifs en %	62,2	62,7
actifs ayant un emploi en %	35,3	51,6
chômeurs en %	10,3	7,8
Inactifs en %	37,8	37,3
élèves, étudiants ... en %	6,6	6,2
retraités ou préretraités en %	22,6	21,5
autres inactifs en %	8,5	9,6

Evolution du parc de logement



La commune est couverte pour partie par :

- 3 sites Natura 2000,
- 6 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique,
- 1 forêt de protection,
- 1 espace naturel sensible.

→ Enjeux majeurs :

La qualité et l'intérêt écologique ou paysager des espaces naturels et des boisements sur la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER ont justifié leur inscription ou leur classement. Il faut tenir compte de la richesse écologique du territoire dans le zonage du PLU.

A SAINT-PALAIS-SUR-MER, la proximité immédiate avec le littoral implique des enjeux particuliers, notamment au niveau de l'interface entre la côte et l'urbanisation.

Enjeux de niveau local :

Il convient de maîtriser l'artificialisation de la côte ainsi que de trouver un équilibre entre la préservation des espèces et habitats avec les activités économiques (tourisme).

La commune dévoile une mosaïque d'habitats et de zones humides favorables à la présence d'espèces patrimoniales.

Enjeux de niveau local :

Il convient de veiller à la préservation et à la valorisation de la diversité des milieux remarquables favorables à une riche biodiversité. Il est également intéressant sur un tel territoire, de révéler la trame verte et bleue.

Un des autres enjeux environnemental est de pérenniser les boisements, de prendre en compte les contraintes à l'assainissement non collectif dans le choix des zones de développement urbain et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels.

Synthèse du diagnostic communal



Préserver la biodiversité dans un environnement urbain



Intégrer la Trame Verte



Préserver la biodiversité



Intégrer la Trame Bleue



Equilibrer les centralités :
pôle économique, pôle de vie



Valoriser une rotule entre deux
espaces identitaires



Développer le secteur



Retrouver et affirmer l'identité
urbaine



Valoriser et rendre visible les
entrées de ville



Gérer les principaux parkings



Implanter une aire de covoiturage



Conforter les principales
circulations douces (vélos...)

4 - Orientations du projet communal



Le projet d'aménagement et de développement durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels :

- la maîtrise de la croissance démographique dans le respect des dispositions du SCoT : l'objectif étant de construire environ 1 093 logements supplémentaires d'ici à 2026,
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement,
- une « non consommation » des terres agricoles, forestières et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes,
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain,
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

- 1^{re} orientation politique : maîtriser durablement l'urbanisation du territoire
- 2^e orientation politique : maintenir la population locale et accueillir de nouveaux habitants
- 3^e orientation politique : valoriser les polarités urbaines
- 4^e orientation politique : protéger et valoriser le cadre de vie et l'environnement

Maîtriser durablement l'urbanisation du territoire

- prioriser les envelopper bâties existantes et un développement urbain maîtrisé,
- redonner une lisibilité et confirmer l'identité saint-palaisienne,
- améliorer et adapter les réseaux collectifs,
- conforter les liaisons et la mobilité intracommunale et intercommunale.

Maintenir la population locale et accueillir de nouveaux habitants

- qualifier les entrées de ville,
- gérer la carence en logements sociaux,
- diversifier l'offre en logement,
- adapter les équipements et les services aux nouveaux besoins,
- accentuer le développement économique du territoire.

Valoriser les polarités urbaines

- équilibrer le rapport urbain entre le centre-ville et le quartier de Courlay,
- réinvestir et dynamiser le quartier de Courlay,
- renforcer la dynamique du centre-ville.

Protéger et valoriser le cadre de vie et l'environnement

- la grande Côte : un site sensible de qualité à valoriser,
- sublimer la position paysagère stratégique de la commune,
- gérer le littoral,
- protéger la biodiversité et les milieux naturels,
- valoriser de la ressource en eau,
- limiter les pollutions, les nuisances et les risques.

5 – Suite de la procédure



Elaboration du plan local d'urbanisme en 3 étapes

Étape 1 : analyse de l'état initial de l'environnement et élaboration du diagnostic territorial orienté, des enjeux et du projet de territoire



Étape 2 : élaboration du projet d'aménagement et de développement durables

Débat PADD en Conseil Municipal



Étape 3 : élaboration du dossier de plan local d'urbanisme

Mise en forme du règlement écrit et graphique, des OAP, des annexes

ARRET

Consultation des Services (3 mois)

Enquête Publique(3 mois)

APPROBATION

Étape aujourd'hui achevée

Étape qui est en cours

Merci pour votre attention !



Equipe URBAM

- URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPOU
- ETEN Environnement : environnementaliste , écologues et conseil et veille juridiques
- Laura HILS : paysagiste D.P.L.G
- Convergences Public-Privé : conseil en développement économique

