

REVISION DU PLU

Réunion Publique n°3

Présentation du Projet d'Aménagement Durables réactualisé et sa traduction réglementaire

Mairie de Saint-Palais-sur-Mer le 23 avril 2021

Compte Rendu

(voir diaporama en annexe)

Introduction de la réunion

Monsieur BAUDIN remercie le public de rejoindre cette réunion publique PLU dans ce nouveau mode de transmission, en service réduit et présente chaque membre présent à ses côtés.

Il expose qu'au regard du contexte exceptionnel et des conditions sanitaires liées au Covid-19, il n'est pas possible de se réunir en présentiel. Il a été retenu la solution d'organiser cette 3^e réunion publique de concertation dans une démarche citoyenne qui doit perdurer et aujourd'hui possible grâce à ce nouveau mode participatif en visioconférence.

La procédure de révision générale du PLU sur l'intégralité du territoire communal a été prescrite le 2 juin 2015. Elle détermine les caractéristiques de son aménagement quant à l'utilisation et à l'occupation qui seront faites des sols pendant environ 10 ans.

Une 1^{ère} réunion publique s'est tenue le 14 juin 2016 sur le diagnostic et une 2^e réunion publique le 23 août 2016 concernant le PADD (projet de d'aménagement et de développement durables).

Cependant beaucoup d'évènements ont retardé cette approbation. En particulier la cessation du bureau d'études qui accompagnait la commune dès 2016, une expertise environnementale supplémentaire d'un an rendue obligatoire, la crise sanitaire depuis plus d'un an et les élections municipales de 2020.

La nouvelle équipe municipale et ce nouveau bureau d'études ont donc repris toutes les études et l'actualisation de ce PADD avec de nouvelles données du schéma de cohérence territoriale (SCoT) toujours en révision par la CARA.

Le 17 décembre 2020, le conseil municipal a acté la tenue d'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD réactualisé.

Avant de laisser la parole à mon adjoint à l'urbanisme et au bureau d'études qui vous exposera plus en détail ce projet de PLU, il me semble important de vous préciser que le cadre très serré, que les lois supra-communales et les services de l'État ne cessent de nous rappeler, réduit grandement nos possibilités de faire.

Je vous remercie de nous avoir rejoint dans le cadre de la présentation de cette 3^e réunion publique et mon adjoint M. GARNIER va vous donner quelques consignes quant à la tenue des questions / réponses notamment.

Monsieur GARNIER souhaite la bienvenue à toutes celles et ceux qui participent à cette réunion en visioconférence. C'est inédit pour nous mais également pour vous, et bien évidemment nous aurions préféré une rencontre en présentiel, mais on va s'adapter.

Il précise l'obligation, pour une station de tourisme, d'organiser la réunion publique pendant les vacances scolaires et en l'occurrence ce dernier jour de vacances, sinon cela aurait été reporté aux vacances de juillet et août. Or, nous avons une échéance de pouvoir arrêter le PLU fin d'année 2021 pour de multiples raisons, notamment pour des opérations qu'on ne peut pas mener actuellement avec le PLU en vigueur et aussi pour respecter la prise en compte des demandes écrites des habitants de Saint-Palais par rapport au PLU, auxquels on répondra mais qu'on ne peut pas faire attendre indéfiniment.

Il pose le cadre de la réunion : les caméras et sons doivent être désactivés durant la présentation du bureau d'étude (durée environ 45 mn) puis un temps d'échanges d'environ 45 mn organisé de 2 façons :

⇒ pendant la réunion, vous avez la possibilité de poser des questions par le Tchat. Toutes ces questions seront abordées et retransmises par Madame BIARDEAU à l'issue de la présentation et nous essaierons d'apporter des réponses en direct.

⇒ vous avez également la possibilité de lever la main pour demander la parole et échanger en direct.

Petite consigne également si vous souhaitez intervenir, on ne traitera pas aujourd'hui des situations individuelles et des cas particuliers. Ce sera dans un 2^e temps du PLU, lors de l'enquête publique qui se déroulera vraisemblablement autour des vacances de la Toussaint avec un commissaire enquêteur que vous aurez tout le loisir de rencontrer et à qui vous pourrez exposer votre situation particulière.

Nous avons déjà reçu un certain nombre de demandes individuelles et vous avez encore la possibilité de nous écrire pour nous faire part de votre cas particulier et sachez que l'ensemble des demandes seront traitées par la commission urbanisme et prises en compte à partir de critères les plus objectifs possibles.

Précision importante : à savoir que vous allez découvrir le projet du PLU, il ne s'agit pas simplement d'une réunion d'information mais c'est aussi une réunion de concertation et vous avez également la possibilité à travers vos questions d'émettre des remarques, des suggestions, des avis qui peuvent tout à fait être pris en compte dans le PLU puisqu'il n'est pas arrêté aujourd'hui. Ce n'est pas un produit fini, cela peut encore être amendé, enrichi à la lueur de vos remarques et questions.

Présentation (~ 45 mn)

Monsieur VENNETILLI (cabinet id. de ville) présente ensuite le projet d'aménagement et de développement durables réactualisé et sa traduction réglementaire *cf. la présentation en partage d'écran.*

Temps d'échange avec le public à l'issue de la présentation (~ 60 mn)

Monsieur GARNIER organise ensuite le débat et précise que la réunion est enregistrée et sera disponible sur le site internet de la commune ainsi que la présentation et le compte-rendu comprenant le récapitulatif des questions/réponses.

Ces éléments sont également consultables en mairie, au format papier, dans le registre d'observations PLU.

Relevé des échanges avec la population via le tchat

Les questions suivantes sont issues du Tchat en direct durant la réunion..

"Bonjour, cette présentation est excellente, merci. Concernant l'imperméabilisation des sols, le projet "résidence Les Bains" à proximité du marché, respecte-t-elle les critères ?"

Un permis a été déposé et instruit conformément aux règles du PLU en vigueur et délivré avec l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France puisque le terrain est situé dans le périmètre du SPR. Ce projet est inscrit dans un secteur urbain dense avec une emprise au sol non réglementée et une étude sur la gestion des eaux pluviales fait bien partie du dossier. C'est le PLU en vigueur qui est d'actualité pour les autorisations délivrées aujourd'hui. Pas d'autre communication à ce stade pour les autorisations faisant l'objet de recours des tiers.

"Autre question que je préfère poser au fur et à mesure de l'exposé sachant que la réponse viendra plus tard : Le fait de construire des logements sociaux donc pour des résidents principaux sachant qu'ils ne seront que peu ou pas desservis par les transports en commun va imposer à ces nouveaux habitants de posséder 2 voitures par famillepeut-être une difficulté à prévoir pour les familles et une augmentation considérable du trafic routier."

Les secteurs où sont localisés les projets de logements sociaux sont principalement situés dans et autour de la future centralité, desservi par la ligne CARA'BUS n°1.

Concernant le nombre de véhicule, le stationnement sera pris en compte, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec un paragraphe spécifique en plus des dispositions du règlement.

Pour rappel une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) c'est une des pièces du PLU qui précise pour les secteurs de projets, des dispositions notamment en termes :

- d'accès et de fonctionnement viaire ;
- de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagères ;
- de programmation et la mixité fonctionnelle et sociale ;
- de desserte par les réseaux ;
- de phasage et de modalité de mise en œuvre.

Il s'agit pièce obligatoire pour les zones à urbaniser (zone AU) et optionnelle en zones urbaines (zone U). Cette pièce est complémentaire au règlement. Les projets doivent être **compatibles** avec les OAP (et non conformes comme avec le règlement).

Monsieur BAUDIN précise qu'il n'existe pas qu'une seule ligne de bus et que tous les quartiers sont desservis par les lignes scolaires avec l'espoir également d'accueillir des jeunes avec des enfants et n'importe qui peut prendre le bus.

A noter également l'amélioration des lignes notamment depuis le 1^{er} avril 2021 avec une fréquence toutes les ½ heures. Tout se passe bien sur les 2 lignes estivales qui desservent les plages, les bus sont toujours complets, donc la commune est bien desservie en transports urbains et surtout pour les scolaires. Nous n'avons pas trop d'inquiétudes et nous espérons surtout avoir des familles assez jeunes qui viendront repeupler notre école et nos commerces aussi.

"Merci de préciser pourquoi le maintien de la population nécessite-t-il l'augmentation de l'habitat? Si ceci est justifié, pourquoi privilégier le maintien de la population?"

Dans quasiment toutes les communes de France, on observe un effet de **desserrement**. Globalement, cela implique que le nombre de personnes par ménage tend à diminuer. Ainsi, si on ne construit pas de logement, on observe une baisse de la population. Ceci s'explique notamment par le vieillissement de la population, par le fait que les jeunes partent plus tardivement du domicile familial et par l'augmentation des divorces.

Par exemple, une famille avec 2 enfants occupe 1 logement, ça fait 4 personnes pour 1 logement. Dans le cas d'un divorce il faudra 2 logements pour accueillir la même population. Cet effet de desserrement est calculé par « point mort » afin de connaître l'évolution démographique de la commune à terme.

A Saint-Palais-sur-Mer, le point mort se situe à 50 logements par an. C'est le nombre de logement nécessaire qu'il faut produire pour maintenir la population à son niveau actuel.

"La commune semble avoir du mal à produire des logements sociaux dans les proportions légales. Compte tenu de la spécificité de St Palais, ne peut-on concevoir un plan de construction en commun avec les communes voisines qui ont des contraintes différentes?"

Les objectifs de logements sociaux s'applique à la commune.

Aujourd'hui, les services de la préfecture imposent des bilans triennaux pour construire des logements sociaux dans le cadre de la carence de la commune en logements sociaux.

La commune doit donc montrer sa bonne volonté de réduire le déficit en indiquant, tous les ans à la préfecture, le nombre de logements sociaux construits notamment.

Aujourd'hui, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine intervient sur la commune pour préempter les terrains et réaliser les projets de logements sociaux. La commune part de très bas, au 1^{er} janvier 2021 il y avait à 1 % de logement sociaux pour un objectif de 25%. D'ici la fin de l'année le taux sera à 3 % (le temps peut-être d'acquérir les fonciers etc...) et 15% à l'horizon du PLU.

Pour compléter, la réponse, seules les communes de plus de 3 500 habitants sont soumises à la loi SRU. Saint-Palais en fait partie comme quelques autres communes de la CARA, principalement les communes en bord de mer où le foncier est cher et il faut limiter l'artificialisation.

Cette question a été soulevée notamment dans le cadre des discussions autour du SCoT par les communes directement concernées. On pourrait imaginer que la construction des logements sociaux soit calculée sur l'ensemble de la CARA (ce que ne permet pas aujourd'hui la loi SRU).

C'est une question vraiment en débat au regard des difficultés rencontrées. On a déjà du mal, mais les plus petites communes qui ne sont pas soumises à cette réglementation se demandent comment gérer cela, avec la question des transports, de l'emploi...

Monsieur BAUDIN précise qu'en fin d'année, il a rencontré à nouveau le préfet qui a bien écouté les difficultés rencontrées sur tous les projets présentés avec l'établissement public foncier même si l'objectif n'est pas atteint. Aujourd'hui, l'amende qui se situait autour de 250 000 €uros a été rabaisée par le préfet de 100 000 €uros quand on lui a prouvé la bonne volonté de créer des logements sociaux mais pas faciles par rapport au prix du foncier en station balnéaire.

De plus il faut penser aussi de manière plus large que sous le prisme du logement (équipement, emploi, mobilité, ...) Mais aujourd'hui, avec l'établissement public foncier nous avons quand même prévu par la DUP pour essayer de faire le maximum par rapport à l'objectif. Tout le monde le sait bien que cet objectif ne sera pas atteint à court terme.

Monsieur GARNIER rappelle que lorsqu'on parle de logements sociaux on pourrait dire plutôt des logements aidés ou réglementés et que 75 % de la population est éligible au logement social. Il faudrait aussi combattre un certain nombre d'idées, les logements sociaux étant assimilés à une population difficile, des gens avec des difficultés à s'intégrer et qui posent des problèmes. Ce qui peut arriver évidemment, on ne va pas nier la réalité. Je rappelle quand même que nos jeunes ou nos personnes retraitées sont éligibles aujourd'hui et ne peuvent pas actuellement se loger sur notre commune.

"Voiture/logements sociaux : le budget de 2 voitures pour des occupants de logement sociaux peut être très lourd ou trop."

Tout dépendra des lieux où travailleront les personnes qui occuperont ces logements.

A noter également l'amélioration des lignes notamment depuis le 1^{er} avril 2021 avec une fréquence toutes les ½ heures. Tout se passe bien sur les 2 lignes estivales qui desservent les plages, les bus sont toujours complets, donc la commune est bien desservie en transports urbains et surtout pour les scolaires. Nous n'avons pas trop d'inquiétudes et nous espérons surtout avoir des familles assez jeunes qui viendront repeupler notre école et nos commerces aussi.

"J'ai compris que l'implantation de nouveaux commerces ne seraient possible que dans la zone centre ville ou Courlay. Pourquoi cette limitation qui empêche l'apparition de commerces de proximité style épicerie dans des quartiers plus périphériques. Dominique Lanchet futur résident principal".

Cela a été une discussion lors de l'élaboration du PADD.

Aujourd'hui, on a une centralité bien constituée (centre-ville) avec de nombreux commerces. L'objectif est de développer la centralité de Courlay et les quartiers situés entre le centre-ville et Courlay. Ce développement passe aussi par une intensification du tissu bâti de ces secteurs et l'accueil de nouveaux habitants. Le projet politique de la commune est de fléchir ces secteurs pour l'accueil des commerces au plus près des nouveaux habitants.

Monsieur BAUDIN précise que cet objectif du PADD ne règlera pas l'ensemble des questions au sujet du commerce. Plusieurs grandes surfaces sont présentes autour de Saint-Palais-sur-Mer et rentre en concurrence avec le commerce présent sur la commune.

"Bonjour, sur l'extension du cimetière Chatenet, pourquoi ne pas s'étendre sur un unique parcelle AY189, se qui permettrait de respecter le chemin rural existant, qui permet à de nombreuses personnes de faire la liaison douce (à pied ou à vélo) entre Chez Normand et Chatenet partie haute, vers l'avenue de Verdun. à l'angle du cimetière."

L'idée effectivement c'est de pouvoir préserver au maximum les cheminements existant, ce qui permet aux gens de profiter ou à pied ou en vélo des possibilités existantes sur la commune.

Il y a un travail sur les pistes cyclables qui est mené actuellement dans le cadre de la révision du PLU avec des emplacements réservés et l'utilisation des chemins existants. A ce sujet, une réunion s'est tenue cette semaine avec la commission environnement et développement durable ou effectivement on a essayé d'imaginer comment les gens pouvaient profiter au maximum de l'utilisation de l'espace sans utiliser la voiture et de lier les quartiers entre eux.

"Pouvez-vous répondre à la seconde partie de la question? Merci de préciser pourquoi le maintien de la population nécessite-t-il l'augmentation de l'habitat? Si ceci est justifié, pourquoi privilégier le maintien de la population?"

Par effet de desserrement, la population tend à diminuer sans construction de nouveaux logement. Le calcul du Point Mort permet de connaître le nombre de logement nécessaire au maintien de la population.

Sachant que Saint-Palais est très contrainte. C'est une commune avec beaucoup d'enjeux naturels et environnementaux, notamment la forêt. Il y a la loi littoral qui vient s'imposer dessus, l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux à réaliser par la loi SRU et dans le même temps on doit réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Donc, même si on ne voulait pas accueillir de nouvelle population et laisser l'évolution de la population suivre son cours actuel à la baisse, la loi oblige la commune à construire des logements sociaux.

Aujourd'hui, le déficit est d'environ 600 logements. La commune a décidé de ne pas construire 100 % de logements sociaux, au risque de « bousculer » les caractéristiques de la commune et a décidé de construire un peu plus que ce que le point mort a mis en lumière pour maintenir sa population. Le PADD prévoit aussi de construire environ la moitié des 800 à 850 logements sur 10 ans en logements sociaux rattraper une partie du retard.

"Je repose une question qui n'a pas été lue : "Une 3ème question : L'accroissement de la population va provoquer une augmentation du traitement des eaux usées. Le réseau d'assainissement, pourra-t-il supporter cette augmentation."

Il y a une station d'épuration sur la commune qui traite les eaux usées non seulement de la commune mais aussi de 13 autres communes de la CARA.

La gestion des eaux usées est compétence de la CARA qui indique que la station peut accueillir des volumes supplémentaires.

"Bonjour. Pourquoi ne pas engager un PLUi plutôt qu'une révision de PLU uniquement sur Saint palais ?"

Pour engager un PLUi, il faut que la CARA se dote de la compétence urbanisme. Cette compétence ne peut lui être transmises que par l'ensemble des communes. Aujourd'hui les communes de la CARA ont fait le choix de garder la compétence urbanisme.

Pour compléter, ça fait partie de l'attente de la loi de dire que les communautés de communes ont l'obligation de mettre en place un PLUi sauf si 25 % des communes et 20 % de la population s'y oppose. Donc ce qui est le cas, le résultat du vote est donc de différer pour le moment la démarche du PLUi.

"2eme question : le réseau d'assainissement est déjà à saturation et source de nombreux problèmes. Envisagez vous d'adapter ce réseau (Cara) pour répondre à la densification de population que vous visez ?"

Monsieur BAUDIN indique que l'assainissement relève de la compétence de la CARA.

"Est-ce que l'esthétique architecturale est dans le sujet ?"

Effectivement. Le PLU traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. De plus une partie de la commune est couverte par le SPR qui s'impose au PLU. Dans le cas où un pétitionnaire dépose un permis au sein du périmètre du SPR, il devra à la fois regarder le PLU et le SPR.

A noter que le PLU est plus limitatif que le SPR sur un certain nombre d'aspect, notamment en termes de matériaux sur les constructions.

Monsieur GARNIER rappelle que dans le fonctionnement actuel du service urbanisme, un architecte-conseil vient en mairie tous les 15 jours et reçoit tous les particuliers qui le souhaitent pour travailler avec eux sur leurs projets de construction. C'est une démarche qui s'avère souvent utile au stade de l'avant-projet, également dans le périmètre du site patrimonial remarquable avec l'avis de Madame DECARLI, Architecte des bâtiments de France qui est très attentive sur le côté architectural. Donc, je vous invite effectivement à vous rapprocher du service urbanisme pour que le projet ait plus de chance d'aboutir. Après, il y a des questions d'esthétisme, entre les formes urbaines, les formes traditionnelles ce qui font plus appel à des critères, je dirai, personnels, l'appréciation est plus compliquée.

"Le style architectural de Saint-Palais est très remarquable. Son style balnéaire est à préserver. Les autorisations et interdictions paraissent souvent incohérentes, il faudrait instituer un "cahier des charges" et non pas laisser croire que les décisions de l' ABF sont inexplicables souvent"

C'est plutôt le rôle du SPR plus que le PLU. Cependant, la préservation d'autres bâtiments, repérés en dehors du SPR, comme des maisons balnéaires peuvent aussi être protégées au titre du PLU. Les belles villas de style traditionnel, balnéaire sont répertoriées et soumises à des règles un peu plus strictes au niveau architectural avec l'avis de l'architecte-conseil.

"Bonjour, je suis propriétaire foncier qui souhaitait faire plusieurs logements à vocation social, par conviction, mais dans une zone que vous semblez ne pas avoir étendue à la construction. Contenu de la problématique sur ce sujet pour saint palais, a qui dois-je m'adresser pour en discuter et voir si cela peut être envisagé dans ce PLU ?"

Vous pouvez déjà regarder si le projet peut aboutir avec ce PLU en vigueur. Aujourd'hui rien n'empêche de construire des logements sociaux en dehors des secteurs identifiés pour ça. Il est possible de prendre rendez-vous avec M. GARNIER, adjoint à l'urbanisme, et exposer votre projet, c'est une pratique courante.

Exemple : A 2 pas du vieux clocher des constructions très modernes et des rénovations du même style interdites dans d'autres endroits plus éloignés.

De même le fait que la Mairie n'ai pas les compétences d'obtenir des particuliers l'entretien de leurs maisons ou jardins : maisons effondrées, jardins transformés en terrains vagues ou forêt vierge, façade complètement dégradée à 2 pas du vieux clocher

Effectivement, c'est très difficile d'intervenir chez les privés. Derrière le clocher, il y avait une maison déclarée insalubre, les propriétaires sont à l'étranger, la maison a été abattue et restée dans le même état et malheureusement on est chez un privé. On ne fait pas ce qu'on veut. Et puis nous aussi on déplore que les maisons ne soient pas entretenues, ni les jardins et là aussi c'est difficile d'intervenir chez des privés et malgré nos écrits aux propriétaires pour entretenir leurs biens, et c'est bien le souhait de tout le monde. Cela fait partie de la propreté de notre commune. On essaie d'être actif dans la limite de ce qu'on peut faire. On partage votre constat, et on essaie de faire des démarches mais cela dépend aussi de la bonne volonté et du bon vouloir des personnes.

"Il avait été question de créer une déchetterie à Saint Palais, projet annulé, sera-t-il de nouveau prévu ?"

Monsieur BAUDIN précise qu'il s'est occupé personnellement de trouver les terrains et les faire acheter par la CARA. Quand tout a été ficelé y compris le montage, on a eu un refus du préfet concernant la loi littoral qui la étendue au-delà de la rocade.

Cela fait le 2^e refus, même si on n'était pas sur la commune de Saint-Palais, on avait réussi d'acheter avec la CARA une 1^{ère} parcelle sur la rocade, mais ce n'était pas assez grand puis réussi à acheter encore 3 parcelles mais le préfet a refusé. L'ancien préfet avait dit oui avec possibilité de dérogation, puis le préfet a changé et c'est non. Pourtant Saint-Palais, les autres communes et la CARA avons passé des heures sur ces dossiers qui sont tombés à l'eau par décision préfectorale. Donc, à nous avec la CARA de retravailler avec le nouveau préfet.

Est-ce qu'on peut considérer en fait que la rocade est comme un fleuve, une rivière qui présente une rupture d'urbanisation par rapport aux constructions ? oui, la loi littoral permet de construire en continuité des espaces agglomérés et par ailleurs une déchetterie ne peut être construite au milieu des habitations, à côté d'un cimetière, d'une zone d'activité. C'est difficile avec la loi littoral, mais ce n'est pas réservé qu'à Saint-Palais-sur-Mer qui avait fait l'effort de trouver les terrains, les communes voisines peuvent essayer aussi de fournir un terrain.

"Merci beaucoup pour cette réunion, nous avons bien pu suivre l'ensemble des débats."

Relevé des échanges avec la population via la parole donnée en direct

Vous pouvez déjà regarder si le projet peut aboutir avec ce PLU en vigueur.

Aujourd'hui rien n'empêche de construire des logements sociaux en dehors des secteurs identifiés pour ça.

Il ya très longtemps, une quinzaine d'année, la mairie m'a vendu les terrains où se situe le Rancho à l'heure actuelle, vous me l'avez vendu constructible. Et puis il y a eu un plan d'urbanisme quelques années après ou j'étais absent et il l'ont rendu non constructible. Je ne sais pas si je m'explique bien.

On peut regarder à nouveau, c'est à vous de nous écrire pour signaler les parcelles. Je pense que vous avez plusieurs parcelles, si c'est du côté Finzi ou du côté Rancho, derrière le Super U.

OK, du côté Finzi je suis propriétaire, il n'y a pas de problèmes. Je parle du côté Rancho, le terrain qui est en haut, le Rancho, le parking en haut. La mairie de Saint-Palais m'a vendu le terrain à l'époque parce que personne ne voulait habiter à Saint-Palais c'est sûr, me l'a vendu constructible mais quelques années après je n'ai pas assisté au PLU il a été fait non constructible, c'est pour ça que je suis un peu surpris.

On va regarder, vous nous faites une demande avec la parcelle et ce sera étudié par le commissaire enquêteur, il n'y aura pas de problèmes.

Je vous remercie et je m'adresse à la mairie de Saint-Palais.

Tout à fait.

Vous avez présenté tout à l'heure un tableau assez complexe et avec un œil évidemment un peu ignorante pour les zones UB1, UB2, UB3 et UB4 et par rapport à la cohérence entre la partie constructible par rapport aux hauteurs et à l'occupation des sols et éventuellement le fait que les terrains ne soient que peu ou pas minéralisés. Et en fait, j'aurais aimé avoir une ou deux des précisions sur la zone UB4 parce qu'on passe directement de la UB3 à 7 mètres et en UB4 on passe à 10 mètres ça me paraît éloignés du centre, j'aurais juste voulu une ou deux explications.

L'objectif de la zone UB est de conforter les tissus urbains existants, le règlement de la zone UB on essaie de « coller » à l'existant tout en permettant des évolutions.

Dans la zone UB4 c'est-à-dire le Platin, une partie du bord de mer du côté de l'avenue de Pontailiac, une petite majorité de constructions est plutôt en R+1 c'est-à-dire rez-de-chaussée + un étage avec 7 m à l'égout de toiture. Il y a aussi beaucoup de constructions qui sont à 2 étages donc 10 m à l'égout de toiture. Afin de permettre une évolution limitée des constructions, il a été décidé d'autoriser une hauteur maximale des construction à 10 m l'égout de toiture R+2. Dans les secteurs proches du rivage où la densification doit être limitée et justifiée, le règlement limite les hauteurs à 7m à l'égout de toiture.

J'ai vu aussi un de vos flyers et pour avoir été longtemps au conseil d'administration du golf, il y a un certain nombre de gens qui sont en attente de voir ce golf s'agrandir de 1, 2 ou 3 trous. Quand on regarde aujourd'hui le projet du PLU, c'est à proscrire complètement, le golf ne pourra jamais s'agrandir. Je parle du terrain de jeu, pas des bâtiments.

Aujourd'hui le terrain de jeu est couvert en partie par des espaces boisés classés (EBC). Cela voudrait dire que si on veut agrandir, ce serait au détriment de la forêt justement protégée.

La localisation du golf au milieu d'une forêt, qui est identifiée au SCoT, dans une trame verte de protection naturelle, ça va être très difficile de s'agrandir ou de créer des trous supplémentaires.

De plus la loi littoral limite une possible extension car non incluse dans les espaces agglomérés au sens de la loi littoral. Seules des extensions très limitées accolées aux bâtiments existants sont autorisées.

Je ne suis pas du tout pour abattre les arbres bien au contraire, mais c'est vrai aussi que c'est un pôle touristique et attractif intéressant. Je connais le nombre d'adhérents pour cette pratique du sport qui est presque à saturation aujourd'hui et c'est un potentiel d'attirer aussi des activités touristiques intéressantes. Voilà, c'était peut-être pas se bloquer au sujet, mais j'entends bien ce que vous expliquez.

Le golf est en même temps quelque chose de très attractif pour Saint-Palais mais le problème de sa localisation et d'application de tous les plans qui se surimposent au PLU, bloquent d'éventuelles agrandissement.

Et comme vous le dites, le but ce n'est pas non plus de couper tous les arbres, c'est d'essayer de pratiquer ce sport dans un milieu assez sympathique.

Plus de main levée, ni de question par le Tchat.

Conclusion de la réunion

La conclusion revient à Monsieur **BAUDIN** et Monsieur **GARNIER** qui remercient tous ceux qui ont fait l'effort et qui ont souhaité participer à cette 1^{ère} visioconférence dans ces contraintes sanitaires. On était surtout assisté par le bureau d'étude ID. DE VILLE qui travaille avec nous depuis plus d'un an, pour reprendre ce PLU. Aujourd'hui on est arrivé à une bonne entente

Donc, ceux qui ont encore des questions, c'est possible de les adresser à la mairie de Saint-Palais – service urbanisme. Puis à la prochaine enquête publique, une fois que le commissaire enquêteur aura pu recevoir et traiter toutes ces questions, on avancera un peu plus sur le PLU.

Il y a toujours évidemment la concertation qu'on souhaite au maximum. Merci à tous et on va continuer à travailler.