

M Michel COUEPEL

St Palais sur Mer le 4 Janvier 2022

9, Rue des Pervenches

17420 St Palais sur Mer

**Objet : Opposition au projet OAP4**

La lecture de la pièce N°4 du projet « Orientation d'Aménagement et de Programmation » a attiré toute mon attention pour les raisons ci-dessous :

**MES OBSERVATIONS :**

**Sur l'ensemble du projet :**

- La création de logements sociaux est inégale en fonction de la taille des terrains à bâtir, (pour exemple : OAP4 : 80% de logements sociaux pour 1.82 ha ; OAP5 : 30% de logements sociaux pour 4.06 ha)
- La Zone Nord de la commune prévoit la création de 340 logements, dont 195 logements sociaux, soit 56%
- La zone Sud de la commune prévoit la création de 282 logements, dont 131 logements sociaux, soit 46%.

**Concernant les projets OAP1 à OAP4**

- Dans un cercle d'à peine 800 mètres de diamètre, il est prévu une totalité de 202 logements dont 141 logements sociaux, soit 70%.

***Un tel nombre de logements sociaux dans une zone aussi restreinte ne risque-t-elle pas d'entraîner à court terme une ghettoïsation, et nuire à la mixité sociale tant souhaitée par de nombreux collectifs ?***

**MES REMARQUES SUR LE PROJET Maine Bertrand Sud OAP4**

- Un terrain classé en zone N depuis 2013 devient soudainement constructible avec des normes de constructions prévues qui ne sont pas conformes au PLU actuel imposé à tous (Hauteur 10 m).
- La proximité inexistante de commerces de premières nécessités entraînera systématiquement une forte augmentation du trafic routier, déjà saturé (particulièrement en période estivale) sur deux axes inappropriés à ce jour (absence de trottoirs rue des Pervenches, revêtement bitumeux en très mauvais état....)
- Étonnamment, le rédacteur, se plaint à écrire « d'assurer l'intégration au regard des formes urbaines », en proposant des logements R+2 dans un endroit pavillonnaire.
- Réseau d'eau Potable : dans ce quartier, la distribution de l'eau potable est difficile, dû à un manque de pression, en période classique, encore plus ardue en période estivale.
- Réseau d'eaux usées : comme l'ensemble de la commune de St Palais sur mer, suite à une urbanisation trop importante, l'imperméabilité des sols est évidente. Le réseau des eaux usées attaqué par l'hydrogène sulfuré, provoque des odeurs nauséabondes

persistantes. La station d'épuration des eaux est largement saturée (voir rapport Ifremer datant de 2009).

***Dans un contexte d'harmonisation du quartier, pourquoi ne pas proposer la construction de logements individuels (R+1 max), avec un pourcentage raisonné de logements à caractère social, avec création d'espace vert arboré conséquent ?***

- Pareil à de nombreuses villes sur le territoire Français, un désert médical est en croissance permanente sur la commune de St Palais. Nombreuses difficultés pour trouver un médecin généraliste, un dentiste, etc.... Le service des Urgences de Royan est entièrement saturé, se devant d'assumer des journées de fermeture. L'on est en droit de se poser la question de vouloir augmenter la population communale.  
***Il est fort regrettable, qu'aucune notion de terrains de loisirs et sports collectifs, pourtant si nécessaires, ne soit mentionnée ; je n'ose parler de la transformation de ces terrains en ferme urbaine.***  
***St Palais, station balnéaire, où il n'est nullement proposé dans ce projet, des logements pour les travailleurs saisonniers ?***

#### **Quelques questions :**

- Dans ce projet, les OAP 12 & 13 sont en rouge (couleur bleue pour les OAP 1 à 11) qu'elle en est la raison ?
- Comment est-il possible de vouloir présenter un tel projet en l'absence d'une acceptation du SCOT de la CARA ?
- Pourquoi vouloir imposer des logements R+2 dans des zones pavillonnaires, lorsque la municipalité souhaite une cohésion architecturale ?

#### **EN CONCLUSION :**

Loin de vouloir remettre en cause le travail de ce projet, je reste surpris par de telles décisions brutales de constructions, n'apportant nullement un caractère serein et équitable à cette cité balnéaire, dont la réputation reste le bien-être.

C'est pourquoi, M le commissaire, je vous faire part de mon **opposition à ce plan , et particulièrement l'OAP4.**

Dans le souhait que ce courrier aura su attirer votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

Michel COUEPEL