

# COMPTE-RENDU

Réunion publique relative à la modification n°1 du PLUi

**SECTEUR : Esnandes, L'Houmeau, Marsilly, Nieul-sur-mer, Saint-Xandre)**

**Nieul-sur-mer, Espace Michel Crépeau, le 28/04/2022 à 18h30.**

## Objectifs de la Réunion publique

Réunion publique du Groupe 4 sur la modification de droit commun du PLUi pour **concerter la population** dans le cadre de cette modification.

## Nombre de personnes présentes

Estimation : **72 personnes (hors élus et services CdA)**

Début de la réunion à 18h33, fin à 20h20

Monsieur ALGAY et Monsieur PINEAU ont quitté la réunion à 19h30.

## Sujets abordés

Antoine GRAU : Introduction

Accueil par M. GRAU et M. MAIGNÉ

Introduction par M. GRAU et précisions sur le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ainsi que sur l'activité économique et touristique.

*\_\_ pas de prise de notes – voir diaporama \_\_*

Jean-Luc ALGAY : Maire L'Houmeau

« Il y a une Zone d'Aménagement Concerté en cours sur la commune de L'Houmeau, avec 19ha qui ont été ouverts en 2007. Cela a été mis en élaboration en 2016. Une première tranche a ainsi été réalisée et la deuxième tranche commencera en fin d'année, pour une durée de 10 ans. L'objectif actuel pour la commune de L'Houmeau est de produire 32 logements par an. L'Houmeau est un territoire dynamique. Il y a quelques modifications à la marge de notre PLUi. On a demandé Un emplacement

réservé sur la partie sud de la rue de l'Océan, afin de réaliser une piste cyclable. On est en train d'acheter les terrains entre L'Houmeau et Lagord et L'Houmeau et Nieul pour créer d'autres pistes cyclables. La piste cyclable entre L'Houmeau et Lagord va se réaliser en 2023. Il y a également une modification du périmètre de mixité fonctionnelle (secteur commerçant). Pour finir, on a une OAP qui concerne un territoire où il y avait une sortie très dangereuse. On a protégé une partie boisée, et on a limité la production de logements à 3 maisons. Une autre OAP existe pour qu'on limite une zone à la production de 40 logements, à la place de 80 logements initialement prévus, pour garder une certaine cohérence ».

**Question : Je n'ai pas de questions à poser sur ces modifications. Mais j'ai envie de parler des zones N ou A. Dans ces zones, si on veut faire des transformations ou de la réhabilitation, on ne peut pas. Du coup que fait-on ? On laisse tomber ces bâtiments en ruine ?**

Réponse (M. ALGAY) : Vous pouvez faire de la réhabilitation. Vous avez une ferme, il est tout à fait possible de la réhabiliter. Vous ne pouvez juste pas construire de nouveaux logements.

R (M. GRAU) : Dans les décennies précédentes, l'activité agricole a été mitée. Des activités non agricoles se sont installées dans les zones agricoles. Aujourd'hui ce dont vous parlez c'est le changement de destination. Vous avez le droit de réhabiliter le bâtiment, puisqu'il existait déjà, mais vous ne pouvez pas faire d'autre activité que de l'activité agricole.

**Q : Si quelqu'un envisage une activité d'entreprise il ne peut pas ?**

R (M. GRAU) : Non. C'est l'État qui a décidé cela. Pour l'instant, il ne peut pas y avoir de modification de l'activité agricole. Il n'est pas possible de changer de zonage.

**Q : Je pense qu'il faudrait essayer d'assouplir cette situation. On ne va pas laisser tomber cela en ruine, si ?**

R (M. GRAU) : L'objectif est d'empêcher le changement de destination puisque sinon tout l'activité agricole va se retrouver déviée.

**Q : J'ai appris que j'étais impacté par l'effet Xynthia, pouvez-vous m'éclairer à ce niveau ? Je n'ai pas compris pourquoi je suis impacté par la loi littoral, je n'ai jamais vu d'eau chez moi.**

R (M. ALGAY) : La loi littorale s'applique à toutes les communes qui ont un territoire directement limitrophe du littoral. Xynthia c'est autre chose, vous parlez du PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux). Votre terrain est soumis à la loi littorale puisque la commune est littorale. Pour l'agrandissement d'un bâtiment il y a des règles bien précises.

**Q : Je reviens sur l'OAP dont vous parliez je n'ai pas bien compris la façon dont vous vouliez sécuriser l'espace vert protégé ?**

R (M. ALGAY) : Cela a été sécurisé durant le mandat précédent. Il y a une impasse trop étroite, il faut donc réduire le nombre de voitures qui passent, donc on a réduit le nombre de logements.

**Q : J'ai acheté des terrains sur L'Houmeau. Au fond de mon jardin une zone naturelle est devenue une zone protégée. Je voulais faire une piscine au fond du jardin, on m'a dit non, puisque j'étais en zone N. J'ai donc fait ma piscine à un autre endroit. Quelques temps après avec le camping, juste derrière, il y a eu des tractopelles, des enfouissement etc.... J'ai écrit à la DDTM, à Monsieur le Maire, j'ai fait une action en justice, j'ai perdu. Monsieur le maire a entamé une action en justice et il a perdu également à ma grande surprise. Je me demande donc comment faire respecter les lois. Peut-on faire quelque chose en ce sens. Pourquoi certains doivent respecter les lois et pas d'autres ?**

R (M. ALGAY) : Je suis embêté car vous avez raison. Quelques fois on est démunis. La CdA avait constaté l'enfouissement, mais le juge a estimé que ce n'était pas probant. Cela nous pose beaucoup de problèmes. Si ce n'est pas probant, tout citoyen autour pourrait donc se permettre de faire cela également, il faut donc que nous soyons très vigilants. On verra donc ce que l'on fait pour la suite, mais je suis impuissant.

R (M. GRAU) : Je ne peux pas dire mieux que Jean-Luc. On a deux contrôleurs de conformité sur l'agglomération. Souvent ces contrôles aboutissent à montrer qu'une situation n'est pas conforme aux règles imposées par le PLUi, mais le plus souvent ce n'est pas suivi par la justice. Donc on est impuissants.

Didier GESLIN : Maire d'Esnandes

« En termes de superficie, notre commune est plus petite. Nous avons prévu en 2014 de faire 15 logements par an, nous y sommes et nous continuons. Nous avons des lotissements en cours d'achèvement. Il y a une seule modification d'OAP, c'est une modification légère. Elle concerne l'aménagement de La Falaise, juste derrière La Poste. Nous souhaiterions désenclaver les jardins derrière, tout en gardant l'aspect « village » d'Esnandes. Mais, sur ces terrains il y a une indivision qui ne pose pas de difficulté et une autre indivision où la situation est plus compliqué, donc il va être compliqué de faire sortir ce terrain. Le but est de ne pas laisser ces parcelles de la sorte. C'est pourquoi, dans l'indivision qui fonctionne bien, l'objectif sera d'y autoriser la construction pour urbaniser le centre d'Esnandes. On voudrait ajouter tout ce qui concerne l'évacuation des eaux puisque désormais cela doit se faire à la parcelle. Pour ce qui concerne Esnandes, il y a juste cette OAP où il devrait avoir une vingtaine de logements, dont une partie qui ne pourra pas être rendue possible dans un avenir proche du fait de l'indivision ».

**Question : Vous avez parlé de murs en moellon, mais est-ce que les toitures qui seront réalisées seront à 30 degrés ? Et pourquoi la maison construite au pas des roches n'a pas le même toit, est-ce que le cahier des charges était différent ?**

Réponse (M. GESLIN) : Oui, il avait été initié par l'équipe précédente. Il était possible de faire des toits plats.

Hervé PINEAU : Maire de Marsilly

« Sur Marsilly on veut seulement préempter quelques terrains pour faire un lotissement social. Comme nous sommes une commune littorale, nous sommes limités dans la construction. C'est tout pour Marsilly. N'hésitez pas à poser vos questions ».

**Question : C'est quoi l'enjeu de renouvellement qui concerne le port de La Pelle ? Est-ce qu'il reste dans son jus ou pas ?**

Réponse (M. PINEAU) : Nous avons l'espoir de requalifier le port de La Pelle, on pense qu'il faudrait qu'il soit beaucoup plus attractif. Il mériterait d'être dans un environnement de qualité. En même temps les cabanes abandonnées par les ex-exploitants ne trouvent pas preneurs, donc elles deviennent des garages, alors que beaucoup d'artistes cherchent des lieux pour exposer. Nous avons fait un test avec une cabane et un artiste qui s'est avéré être très positif. Il y a donc quelque chose à écrire. Je vois Monsieur le Préfet le 20 mai pour lui exposer cette problématique. J'invite tous les français à aller faire un tour de France des communes littorales sur Street View. De Dunkerque à Bayonne, je peux vous garantir que l'endroit le plus sale et le plus délabré commence à Charron et se termine à Marennes. Cela n'existe pas en Normandie, sur les côtes d'Armor, sur le bassin d'Arcachon. Il faut donc faire quelque chose.

R (M. GRAU) : Par le règlement, on va essayer d'assouplir les règles pour faire quelque chose de plus qualitatif. On va également essayer de faire une charte pour l'aménagement de ces zones-là.

Marc Maigné : Maire de Nieul-sur-Mer

« Le contexte à Nieul-sur-Mer : c'est une commune qui possède 60% de terres agricoles et 5% de zones humides. C'est beaucoup. Nous sommes impactés par la loi littorale et le PPRL. De plus, depuis le mois de mai 2020, nous avons été placé en carence par rapport à la loi SRU. Notre taux de logements sociaux est en dessous de celui imposé par la loi. Donc nous devons travailler sur ce point. La nouvelle équipe a mis en place trois opérations programmées. Le premier projet concerne le Clos du Nalbert, situé à la sortie de Nieul-sur-Mer direction L'Houmeau, ici 24 logements sociaux ont été construits, avec un soucis architectural de qualité. Ensuite, il y a un projet plus important en termes de logements, c'est le projet du Domaine de Maillezais, où plus d'une centaine de logements sont programmés avec des espaces verts importants. La commercialisation a déjà commencé, elle a eu un franc succès. Il y a bien évidemment des logements sociaux. Et puis, on a un projet de 12,5ha avec 400 logements. C'est le projet du Champs Pinson. Il sera étalé sur 8 ans. Il faut se donner le temps pour adapter nos équipements publics à l'arrivée de cette nouvelle population. Les arbres et les haies seront conservés, ce sera fait avec des réflexions sur l'aménagement paysager. De plus il y a l'ajout d'une protection patrimoniale à l'Abbaye de Sermaize et l'ajout d'un emplacement réservé pour créer une piste cyclable entre l'Aubréay et Nieul ».

**Question : En termes d'équipements scolaires, de médecins... c'est déjà compliqué, avec toute cette population en plus, comment va-t-on faire ? Les équipements vont-ils suivre ?**

Réponse (M. MAIGNE) : Au niveau de nos écoles, on arrivera à suivre. On peut remplir encore beaucoup de classes. Au niveau du collège je ne peux pas encore vous répondre, puisque c'est au niveau départemental. Pour la petite enfance, on va s'en occuper cela va être intégré dans le projet. On va aussi recruter un médecin généraliste supplémentaire. J'ai déjà eu des approches dans ce domaine-ci.

R (M. GRAU) : Je suis sur la commune de Lagord, qui a perdu de la population et a fermé des classes, puisque les jeunes familles partaient loin à cause du prix du foncier. Dans ce PLUi le souhait était de rééquilibrer la croissance démographique. Il ne faut pas avoir peur d'une population qui arrive ici. Les emplois se trouvent à La Rochelle, on ne peut pas condamner des gens à vivre à 40 ou 50km. Mais vous avez raison, il faut des équipements. On va plutôt dans le bon sens.

**Q : Vous parliez des pistes cyclables, est-ce que ce sera facile d'aller de Nieul jusqu'aux Greffières sans danger ? Car ce n'est absolument pas le cas actuellement.**

R (M. GRAU) : Cette piste est financée quasiment à 100% par l'agglomération. Mais on a pris du temps pour acquérir le foncier. Donc il y aura bien une piste sécurisée pour faire ce parcours. Il sera beaucoup moins dangereux.

Evelyne FERRAND : Maire de Saint-Xandre

« Saint-Xandre compte aujourd'hui 5 091 habitants, c'est un territoire prisé. Il y a un centre-bourg et la campagne directement autour. Sur les constructions, on a 64% de pavillons. On a 4 jolis hameaux. Il y a également un objectif donné par l'État de produire 75 logements par an. La volonté de la nouvelle municipalité est de préserver l'esprit village à Saint-Xandre. Le projet du Clos des Lys est un projet qui prévoyait 33 logements avec des R+2, mais avec mon équipe on ne voulait pas de R+2 pour que le centre-bourg reste agréable à vivre et garde un esprit village. On aura donc 22 logements, avec 10 logements sociaux. Il y aura seulement deux R+2. Nous sommes également une commune carencée en logements sociaux, on a donc une pénalité. Ce n'est pas simple de construire du logement social lorsque nous n'avons pas de foncier disponible. Sur le territoire de Saint-Xandre, on compte 74 logements sociaux. Sur ces logements sociaux, on aura une résidence intergénérationnelle. On aura aussi un parc d'1ha au milieu des logements, accessible à tous. C'est important de conserver des espaces verts au niveau de ces logements. La livraison est prévue pour 2025/2026. On a aussi la suppression de l'OAP du Centre-bourg océan, afin de ne pas supprimer le parking de 50 places, car c'est déjà compliqué de se garer à Saint-Xandre. Il y a aussi le classement d'un arbre protégé sur la rue des Mandries. On trouve également le classement du Parc de l'Aunis en Espace Vert Protégé. En centre-bourg il y aura le passage d'une zone UV4 en UV1, pour limiter la hauteur des constructions en R+1.

Évolution de l'OAP, il y a une étude en cours pour agrandir son périmètre. Il est également envisagé d'étendre cette zone pour libérer du foncier, en vue de la construction de 20 logements à minima. La révision n'interviendra qu'en 2026, donc ce soir on ne parle que de la modification du PLUi ».

**Question : Avec mes voisins nous avons contesté le PLUi. Nous avons construit notre maison sur 5000m<sup>2</sup>, 20 ans après on m'a supprimé la moitié de ces terrains constructibles. Et ensuite on nous a dévalorisé notre propre terrain de 5000m<sup>2</sup> en terre agricole. Notre terrain, avec notre maison est donc en zone agricole. Je n'ai plus rien. C'est pourquoi j'ai contesté le PLUi avec les voisins. Nous voulons revenir au PLU de 2014. Je suis malade de ce que l'on m'a fait.**

Réponse (M. GRAU) : Madame, vous n'êtes pas la seule sur l'agglomération. On comprend l'émotion qui a derrière tout cela, mais nous ne sommes pas là pour régler

des cas particulier. Un terrain ne reste pas constructible à vie. Il a été demandé à toutes les communes de diminuer les zones constructibles. La commune de Saint-Xandre a jugé pertinent à l'époque de repasser cette zone en terre agricole, je ne peux pas juger. C'était pendant l'autre mandat, Madame Ferrand n'y est pour rien. De plus, si vous avez une demande pour passer un terrain agricole et que vous souhaitez le passer en zone constructible, il faudra en faire la demande dans le cadre de la révision. Nous ne pouvons pas parler de cela ici dans le cadre d'une modification. On vous répondra dans le cadre de la révision en 2026.

**Q : Monsieur PEREZ, l'ancien maire de Saint-Xandre avait donné un avis favorable, mais nous ne savons plus où on en est.**

R (M. GRAU) : Je suis vraiment navré, nous ne pouvons pas étudier un cas particulier dans le cadre de cette modification.

R (Mme FERRAND) : Je vous invite à en parler directement avec le commissaire enquêteur, pendant l'enquête publique. Nous vous informerons dès que vous pourrez venir la rencontrer.

**Q : Je suis dans la même situation. Mon terrain était constructible et ne l'est plus.**

R (M. FERRAND) : De la même façon je vous invite à faire les mêmes démarches au moment de la révision du PLUi.

**Q : Pour classer un arbre remarquable, faut-il passer obligatoirement par le PLUi ? Il faut attendre une modification ?**

R (Mme. FERRAND) : Oui tout à fait.

R (M. GRAU) : Si vous avez une demande en tête, il est possible de le faire dans le cadre de la modification actuelle. Mais ce n'est pas nous qui décidons si un arbre est remarquable ou non, c'est un organisme indépendant.

**Q : Est-ce que les règlements de zone vont connaître des réécritures ?**

R (M. GRAU) : Oui.

**Q : D'accord, je voulais savoir puisque pour les panneaux photovoltaïques, il y a des difficultés d'installation lorsque l'on se trouve en « bâtiments de France ».**

R (M. GRAU) : Oui c'est le PLUi qui interdit cela. Nous sommes actuellement en train de travailler là-dessus pour libérer le sujet. Ce n'est pas encore définitif, on travaille dessus.

## Conclusion

Conclusion par Antoine GRAU

Point sur la **consommation de l'espace** : Bilan sur la consommation de l'espace par Antoine GRAU (cf. Diaporama).

Point sur les **OAP spatialisées** (cf. Diaporama) : Création + modification d'OAP. Présentation de la carte en ligne pour les OAP.

**Evolutions réglementaire** : Oui on peut modifier le règlement dans les zone U, 1AU, 2AU. Mais pas dans les zones A ou N. Elles seront étudiées dans la révision qui viendra dans 2/3 ans.

Présentation du calendrier de la modification, du guide du PLUi, remerciements, clôture de la réunion publique.

**Date de la prochaine réunion** : réunion publique du Groupe 5 à Châtelailon-Plage (espace Beauséjour) le **9 mai 2022**.

### Questions générales

**Question : Dans votre projet avez-vous inclus les dents-creuse ?**

R (M.GRAU) : Les dents-creuses sont inclus dans la modification. On va forcément combler les dents creuses, puisqu'on limite le grignotage des terres naturelles ou agricoles. Après dans l'opérationnel, ce n'est pas si simple puisqu'il faut convaincre des gens, acheter du foncier.... Mais en effet, nous sommes obligés de consommer ces espaces si on ne veut pas consommer en dehors.

\_\_ Clôture et remerciements par Antoine GRAU \_\_