

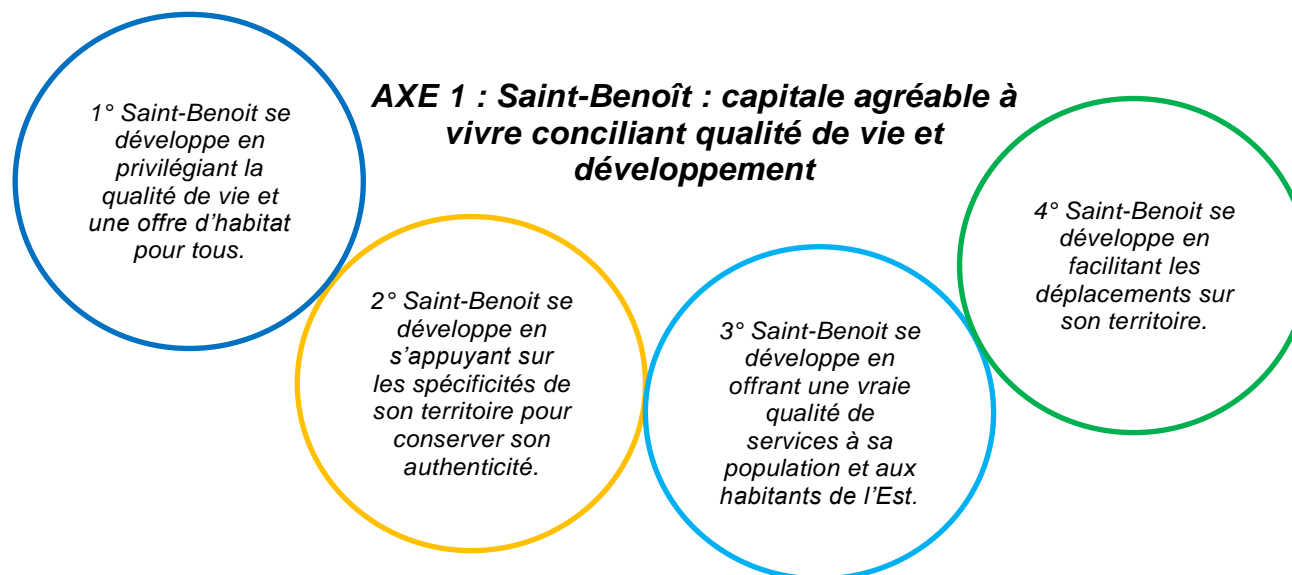
## Réunion publique de concertation sur les enjeux du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - N°03

COMPTE-RENDU	31 MARS 2016	17H00-20H00	SALLE DES MARIAGES – MAIRIE ANNEXE DE SAINTE-ANNE
Réunion organisée par	MAIRIE DE SAINT-BENOIT Direction de l'Aménagement, du Territoire et de l'Urbanisme (DATU) Service Plan Local d'Urbanisme (PLU)		
Type de réunion	<b>Réunion publique de concertation dans le cadre de la révision générale du PLU</b>		
Animateur	M. PERRAULT Gérard, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme		
Secrétaire	Mme BONERE Stéphanie, Service PLU.		
Participants	<p>M. PERRAULT Gérard, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme Mme. HOAREAU Nelly, Adjointe Mme. HOAREAU Christelle, Conseillère M. MAILLOT Stéphane, Adjoint</p> <p>M. GALBOIS François, DGA Développement M. MODY Francis, DATU M. ROBERT Jean-Marie, Responsable Service PLU Mme BONERE Stéphanie, Service PLU M. CATAN Alexandre, Cabinet du Maire M. REBELA Johann, Service Communication</p> <p>M. LHERM Anthony, bureau d'études G2C Territoires</p> <p>Environ 80 personnes dans le public</p>		

**Ouverture de la séance par M. PERRAULT** qui rappelle des éléments importants :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui planifie l'aménagement et l'urbanisme sur le territoire pour une dizaine d'années. Celui de Saint-Benoît date de 2006 et est en révision pour prendre en compte les nouveaux projets de la Ville, les nouveaux besoins de la population.
- L'objectif de la réunion est de présenter et d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document central du PLU est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme et conditionne les autres pièces, notamment le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement.
- Le PADD de Saint-Benoît a été débattu en Conseil Municipal en mars 2016 et validé à l'unanimité. Il est maintenant présenté à la population et peut évoluer en fonction des remarques, observations...
- La réunion concerne le PADD. Elle n'abordera donc pas les éléments liés au zonage. Les demandes de déclassement recensées par les services seront examinées dans les mois prochains. En octobre/novembre 2016, une enquête publique aura lieu. Les demandeurs en seront informés par le biais d'un courrier.
- Avant de passer la parole au consultant chargé de la présentation, il est proposé au public d'intervenir après chaque axe du PADD pour en débattre.

**Présentation PowerPoint du PADD de Saint-Benoît par M. LHERM :**



**1) J'ai un terrain à Cambourg et je souhaite monter un projet de ferme pédagogique. Comment le réaliser ?**

M. PERRAULT : Il s'agit d'une demande particulière que nous ne pouvons pas traiter dans le cadre de cette réunion. Je vous invite à vous rapprocher du service PLU afin de présenter votre projet et votre demande.

**2) Pourquoi le chemin Deroland n'apparaît pas sur les cartes ?**

M. LHERM : Le chemin Deroland n'apparaît pas sur les cartes du PADD car il ne s'agit pas d'un secteur de développement apparaissant dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

**3) Qu'en est-il du projet de rond-point du chemin du Cap ?**

M. PERRAULT : La Région a présenté deux possibilités : un rond-point et un carrefour à feux. La Ville était favorable au rond-point mais la Région a choisi le carrefour à feux qui sera prochainement mis en place.

**4) Les 8 hectares d'extension concernent-ils seulement Les Orangers ou tous les bourgs ?**

M. PERRAULT : Les 8 hectares d'extension ont été ciblés sur 4 bourgs : Les Orangers, La Confiance, l'Abondance et Bras-Madeleine.

**5) Les extensions ne concerneront que ces 4 bourgs ? Pas d'évolution possible ?**

M. PERRAULT : Ces 4 bourgs sont pour le moment les seuls ciblés. Une évolution du PADD reste possible à la marge.

**6) Qui va payer ce projet ?**

M. PERRAULT : Le PADD est une vision du développement de Saint-Benoit sur le long terme. C'est une vision générale qu'il n'est pas possible de chiffrer aujourd'hui.

**7) Faire de Sainte-Anne une nouvelle commune n'est pas possible et avec ce projet, Sainte-Anne sera abandonnée. Il n'y a pas de développement. Dans les Hauts, il y a des problèmes d'eau. De plus, avec le climat qui change, il y aura des risques de submersion marine sur le littoral. Est-ce que cela est prévu dans ce projet ? Enfin, au centre-ville, les magasins ouvrent et ferment ensuite très vite. Il y a un problème.**

M. PERRAULT : Un développement économique est prévu pour Sainte-Anne, notamment avec les zones de carrières. Un développement touristique sera aussi mis en place pour que Sainte-Anne puisse évoluer en tant que ville-relais. De même, dans les bourgs sur la question de l'eau potable, les deux priorités des études menées par la Ville sont l'Abondance et Cambourg. Il faut trouver des financements (Etat, Europe, Région, Département...) et il y aura ensuite des travaux.

**8) Le Diana Dea a l'eau et l'électricité. Il a pris du terrain pour faire les canalisations et aujourd'hui ne permet pas que les alentours en bénéficient.**

M. PERRAULT : Le Diana Dea a lui-même réalisé son réseau. Ce n'est pas un réseau public.

**9) A Cambourg il y a la ville mais aussi les Hauts, un terroir en altitude. Des propriétaires ont donné aux enfants. Ils ont pu faire un partage de ces terres et sont aujourd'hui propriétaires. Mais que vont-ils faire de ces terrains ? La SAFER leur demande de les mettre en valeur sans quoi ils seront expropriés. Votre projet doit faire apparaître une possibilité de faire des projets. Peut-être qu'il y a des problèmes ailleurs mais les Hauts ont une vraie valeur. Il faut développer les Hauts ou cela sera perdu. Dans les Hauts, des gens se battent et ont de vrais savoir-faire qu'il faut valoriser.**

M. PERRAULT : En 2010, j'avais demandé plus de souplesse à la Région sur la question des terres agricoles. Mais j'ai été pointé du doigt par les syndicats d'agriculteurs. Sur la submersion marine, la DEAL a présenté aujourd'hui un PPR sur le littoral. Nous avons demandé à la DEAL de venir à la Mairie pour déterminer comment les zones ont été mises en place. La DEAL va venir présenter le PPR, en discuter et revoir le projet en fonction des échanges avec vous. Cela se fera avant l'enquête publique, et vous en serez avertis.

**10) Qu'en est-il de l'endiguement de la ravine du Petit-Saint-Pierre ?**

M. PERRAULT : Ce projet dépend de l'Etat qui est propriétaire du domaine public fluvial.

**11) Est-ce que le chemin Pêche sera concerné par le PLU ?**

M. PERRAULT : Le PLU concerne toute la commune. Au sujet du chemin Pêche, nous attendons des rendus d'études car il existe de nombreux problèmes dans ce secteur : réseaux, voiries... La Ville est très attachée à résoudre les difficultés de ce secteur.

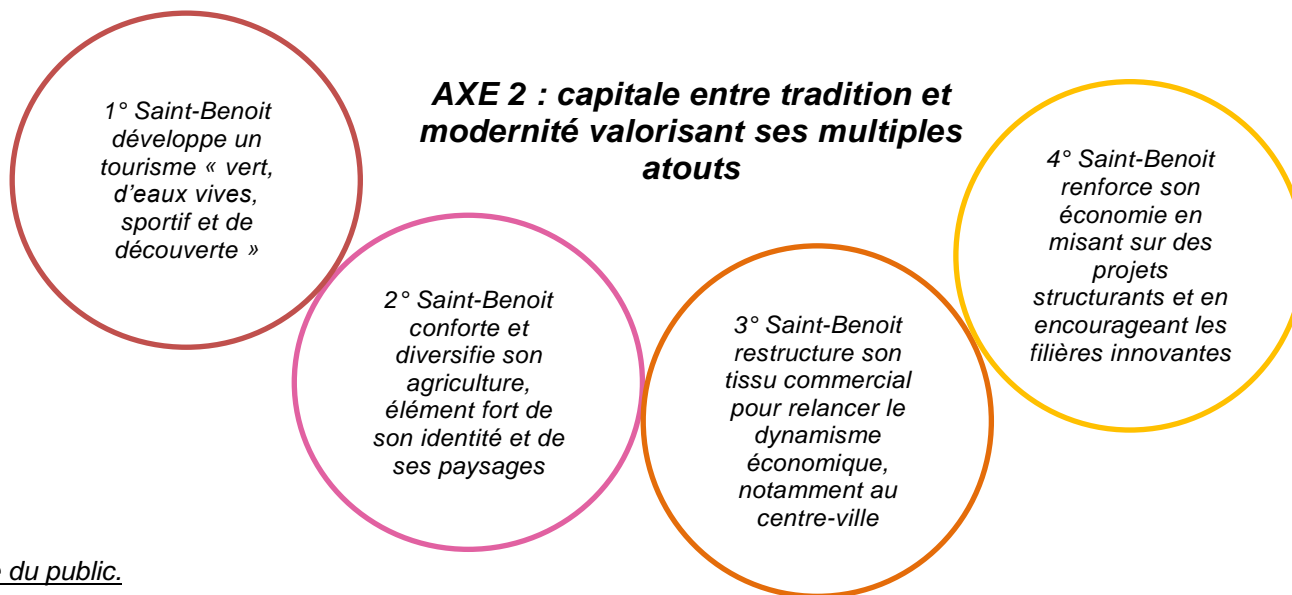
## 12) Que signifient les sigles des zones UC, AUS... ?

M. LHERM : Il existe 4 types de zones dans un PLU :

- ▶ les zones « U » qui sont urbaines, constructibles. A Saint-Benoit vous avez les zones UA (centre-ville rives droite et gauche), UB (Beaufonds et Bras-Fusil), UC (Sainte-Anne et tous les bourgs), UT (tourisme)...
- ▶ les zones « AU » sont « à urbaniser » immédiatement avec des contraintes de nombre de logements minimum en fonction de la superficie du terrain. Dans les zones « AU » se trouvent aussi les « AUS » dont la constructibilité est différée car les réseaux ne sont pas suffisants. Cela évite aussi d'ouvrir à l'urbanisation beaucoup de zones d'un seul coup, ce qui représente un afflux de population pour la collectivité qui doit gérer la desserte en réseaux, les équipements, écoles... Les zones « AUS » peuvent être ouvertes à l'urbanisation via une modification du PLU quand un projet d'ensemble est présenté à la Ville.
- ▶ les zones « A » sont les zones agricoles. On y retrouve les zones « A » où sont autorisés les bâtiments agricoles + les habitations ou les constructions à but touristique si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les zones « APF » de protection forte où seuls sont autorisés les bâtiments techniques agricoles.
- ▶ les zones « N » qui sont naturelles, à protéger (rivières, ravines, forêts...).

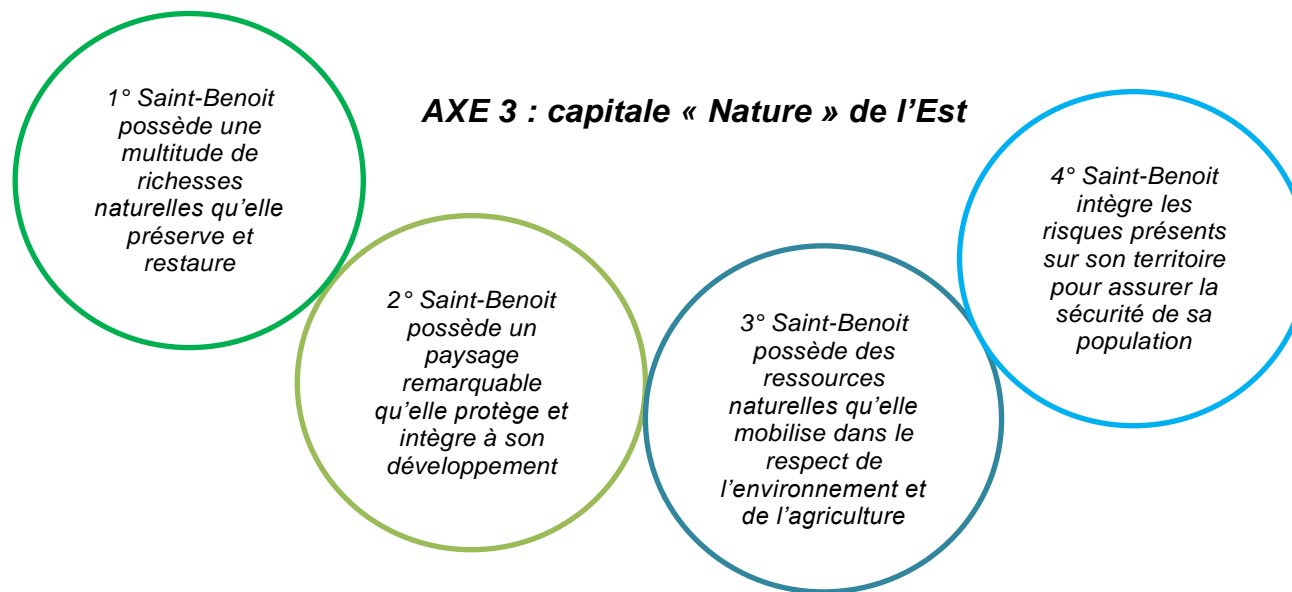
M. PERRAULT : Le public n'ayant plus de questions ou observations, nous passons au 2<sup>ème</sup> axe du PADD.

### Présentation PowerPoint du PADD de Saint-Benoit par M. LHERM :



Aucune question ou remarque du public.

M. PERRAULT : Puisqu'il n'y a pas de questions ou d'observations du public sur cet axe 2, nous passons au suivant.



**1) Au fait sécuriser le chemin du Cap au niveau de l'école.**

M. LHERM : Les travaux seront englobés dans le cadre de ceux qui vont être menés par la Région, mais avant cela le service Technique va être informé et envoyé sur place.

**2) Le terrain de mes parents est concerné par un risque de mouvement de terrain. Il faut attendre la réunion avec la DEAL ?**

M. PERRAULT : En effet, il faudra rencontrer la DEAL et leur bureau d'études le BRGM lors des réunions publiques qui seront mises en place avant l'enquête publique.

**3) Dans les Hauts de Cambourg, il y a des propriétaires de terrains qui ne rapportent plus. Ils auraient dû avoir la possibilité de diviser en parcelles pour construire, ce qui est mieux que des immeubles. Cela aurait développé les Hauts car les gens auraient leur petit jardin avec de quoi cultiver. Si l'effort n'est pas mis dans les endroits qu'il faut développer, les gens seront mécontents. Les associations peuvent faire de leur mieux mais la Mairie doit aussi faire des efforts. Quand une personne a un projet, il faut faire évoluer les règles quand cela est possible pour qu'il puisse le réaliser.**

M. PERRAULT : La Ville peut aider mais il ne faut pas oublier que la réglementation doit être respectée par les permis de construire. Le PADD peut aider à faire évoluer la situation des terrains. Concernant l'habitat, la politique est réorientée aujourd'hui vers l'accession à la propriété et les logements intermédiaires. Aujourd'hui, les demandes portent sur les maisons de ville et nous le comprenons. Cela a un coût car l'Etat aide beaucoup plus pour le social, mais notre projet porte sur une vraie diversification.

**4) A côté de la forêt Sainte-Marguerite, vous avez réalisé un lotissement agricole. Mais ma demande pour la réalisation d'un hangar est sans réponse.**

M. PERRAULT : Le lotissement agricole dépend de la SAFER. Concernant votre demande, je vous invite à vous rapprocher du service Urbanisme.

**5) Concernant les contrôles de fosses septiques, il faudrait les faire arrêter.**

*M. PERRAULT : La loi évolue beaucoup et aujourd'hui, elle impose ces contrôles. Tous les maires doivent la respecter.*

**Clôture de la séance par M. PERRAULT :**

- Le public n'ayant plus de questions ou de remarques sur le PADD, M. PERRAULT déclare que le débat fera l'objet d'un compte-rendu et que la Ville tiendra compte des observations formulées.
- De même, il rappelle qu'un cahier de suggestion est à la disposition de la population jusqu'à l'arrêt du PLU prévu en juin 2016 aux accueils de l'Hôtel de Ville et de la Mairie Annexe de Sainte-Anne.
- Il remercie le public pour sa participation active au débat.

**Le débat est clôturé à 20H00.**