

Vaux sur Mer le 17 décembre 2020

Monsieur Patrick SIMON
Commissaire enquêteur
Revisionplu@mairie-royan.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'association Royan Vaux Environnement est constituée d'adhérents souhaitant préserver la qualité environnementale et le cadre de vie sur les communes de Royan et de Vaux sur Mer : notamment sur les quartiers de Foncillon à Pontaillac sur Royan, et sur la Falaise de Vaux concernant cette commune. Cette observation environnementale est étendue à l'ensemble des territoires des communes concernées dès lors que les quartiers spécifiquement visés sont impactés par des mesures générales (Urbanisme, transports, qualité des eaux de baignade...). L'association Royan Vaux Environnement souhaite donc faire part des observations suivantes concernant le projet de PLU de Royan.

Nous relevons que les hauteurs prévues pour les constructions ou modifications des bâtiments, notamment pour les zones UB, UBa et UE ne sont pas cohérentes avec les hypothèses démographiques exposées dans le rapport de présentation (Tome1) ni avec les prescriptions du dossier AVAP.

Les hypothèses démographiques retenues correspondent à celles les plus ambitieuses retenues par le SCOT alors que l'historique sur plus de vingt ans montre que la croissance annuelle est quasiment nulle. Seules les communes périphériques de Médis et Saint Sulpice de Royan ont connu un accroissement de leur population. Les raisons qui ont justifié cette croissance ne sont pas reproductibles sur le centre-ville de Royan :

- Volonté des nouveaux résidents de disposer d'une maison avec jardin à un coût moins élevé qu'en centre-ville,
- Se trouver plus proches des centres d'activité (Royan II et Val Lumière..)

Nous comprenons que la ville soit soucieuse de disposer d'une offre de logements sociaux pour répondre aux impératifs légaux. Il n'est pas nécessaire de défigurer le centre-ville pour y parvenir.

Les hypothèses de croissance démographique ne sont pas assorties de solutions au regard des problèmes de stationnement ou d'assainissement :



Rapport de présentation page 184 :

« L'offre de stationnement semble satisfaisante puisqu'elle représente 4300 places. L'hyper-centre regroupe environ 2000 places. En revanche, si à l'année l'offre peut être satisfaisante, elle l'est beaucoup moins en période estivale, période où le centre-ville et les bords de plage se retrouvent facilement saturés ».

Ces données sont à rapprocher des prévisions d'accroissement du nombre de véhicules : selon les hypothèses retenues dans le projet de PLU il conviendrait d'absorber un parc de 4316 véhicules supplémentaires. (page 124 du rapport de présentation)

Il est donc dangereux de prendre en considération des hypothèses de croissance démographique erronées pour modifier les paramètres de volumétrie sur les zones UB, UBa et UE.

La deuxième considération qui nous amène à contester l'élévation des hauteurs sur les zones précitées est que ces quartiers sont en grande partie concernés par les prescriptions de l'AVAP. Il s'agit dans ce cas des secteurs :

- SPac : Foncillon, le Chay, et frange des secteurs urbains,
- SPb : secteur sous boisement, lotissements sous arbres des quartiers du Parc et de Pontaillac,
- SPU : secteur patrimonial urbain comprenant le centre-ville, le Front de mer de Royan et celui de Pontaillac.

Ces secteurs comportent également des aires de vues, soit en direction de la mer soit en direction des monuments historiques, immeubles remarquables et immeubles d'intérêt soit encore en considération du caractère paysagé ou boisé.

Nous retenons du rapport de présentation Tome 1 page 142 concernant le quartier du Chay jusqu'à Pontaillac, qu'il s'agit « d'un paysage plus intimiste que la Grande Conche, qui se découvre au fur et à mesure du parcours ; les paysages côtiers sont à l'origine de la renommée de la ville ». En page 144 de ce même rapport il est mentionné « Peu de boisements subsistent sur la commune. Pour autant, même s'ils ne représentent pas de très grandes surfaces, ils permettent de magnifier le cadre de vie et de maintenir des espaces récréatifs pour les populations ».

Ces aspects qualitatifs et spécifiques de la ville ne sont pas pris en compte lorsqu'il est prévu de densifier la population par une augmentation de la hauteur des constructions.

L'élévation des hauteurs prévues dans le projet de PLU, de 15m à 17,5m en secteur UB, de 12 à 14m en secteur UBa, de 9 à 10,5m en secteur UE, est en contradiction avec les prescriptions AVAP et le constat ci-dessus. Les hauteurs prévues dans le PLU actuellement en vigueur ne sont pas atteintes en tous points et permettent une densification répondant aux attentes d'un accroissement démographique raisonnable.

En conclusion des considérations précédentes (démographie et hauteur des constructions) nous demandons la révision du projet de PLU pour les zones précitées (UB, UE,UBa).

Cas particulier du secteur UG :

Lors de l'assemblée générale de notre association le 13 Août dernier, Monsieur MARENGO, Maire de Royan, a affirmé qu'il ne serait porté aucune atteinte au Garden Tennis qui constitue un espace vert et un centre d'attraction touristique et sportif de centre-ville. Cela doit rester vrai et pérenne.

L'ensemble du Garden Tennis était incorporé dans le PLU encore en vigueur en zone Neg, ce qui correspond à un espace naturel à vocation sportive et culturelle.

Dans le projet de PLU, la zones Neg a été divisée en NE (espace naturel) et UG, zone urbanisable destinée à l'accueil des équipements scolaires, sportifs et culturels ainsi qu'aux logements et hébergements et les services afférents.

Dans le détail, il est ajouté que les logements et hébergements ainsi que la restauration et les bureaux sont admis avec une limitation. Il est précisé dans la limitation que les logements, l'hébergement, la restauration et les bureaux seront autorisés s'ils se rapportent aux équipements scolaires sportifs et culturels.

Le tracé de la zone UG comprend :

- 1) Le bâtiment abritant les tennis couverts, l'accueil, les services, le bar et la restauration, les bureaux et des logements.
- 2) Le bridge club
- 3) Deux terrains de tennis en bordure du Boulevard Carnot.

Nous considérons que la superficie de ces deux terrains jusqu'à la bordure du boulevard Carnot ne peut en aucune façon être transformée en zone constructible : Comment peut-on considérer que deux terrains de tennis ne soient plus des espaces naturels alors même que les onze autres conserveraient cette qualification?

En étant inclus dans la zone UG la superficie ainsi dégagée permettrait la construction d'un bâtiment pouvant être porté à 17,5 m de hauteur dont la nature n'est pas dévoilée. Cela constituerait une disproportion considérable avec l'environnement de l'ensemble du quartier du Chay. (cf rapport de présentation évoqué ci-dessus)

En ce qui concerne la partie de la zone UG comprenant le bridge-club, on ne peut nier que cet espace soit constructible mais en aucun cas il ne peut être envisagé une hauteur de 17,5 mètres de haut incompatible avec les prescriptions AVAP, la notion d'aire de vue et la cohérence architecturale du quartier.

Nous vous remercions de retenir nos préconisations dans vos propres conclusions et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Patrice DEPONDT
Président