

REVISION DU PLU DU GRAU DU ROI

REUNION PUBLIQUE DU 28/06/2023

Documents support : powerpoint de présentation

Intervenants : Robert CRAUSTE (maire), Philippe HOUNY (directeur général adjoint), Nicolas BREUILLOT (gérant – Alpicité), Laurianne BRUNEL (chargée d'études en urbanisme – Alpicité)

La réunion débute à 18h05.

Intervention du public : Concernant le secteur du Boucanet, le collège d'Alzon et la résidence sénior ont été construits en toute illégalité.

Réponse de Philippe Houny : Le permis de construire du collège d'Alzon a été accordé en toute légalité, avant l'approbation du PPRi, qui est venu par la suite considérablement limiter les droits à construire dans la zone. Le premier niveau est au-dessus de la norme NGF, il est à plus de 3,00 m. Il n'y a pas de point d'érosion localisé au collège d'Alzon. Le projet de construire des classes de maternelles ou d'élémentaires se situe au-dessus du bâtiment existant de la colonie. Le cordon dunaire à cet endroit est stable.

La résidence sénior s'est faite par démolition reconstruction, avec la démolition du bâtiment des Houillères et la reconstruction d'un bâtiment neuf respectant un recul plus important par rapport à la limite des plus hautes eaux. Le premier niveau respecte une élévation importante par rapport au NGF.

Complément du maire : La problématique de l'érosion ne concerne pas tout le secteur de la route de Carnon, elle est localisée au niveau du camping Cap Fun et de la résidence de tourisme Sowell. Il est projeté un désenrochement du trait de côte et un rechargement de sable avec fixation par ganivelles, toutefois Cap Fun ne souhaite pas participer à l'opération, qui l'obligerait à supprimer sa première ligne de bungalows. Le projet est porté par l'Etat. La discussion avec Cap Fun a été ouverte et nous sommes dans une situation de blocage. Il y a actuellement un contentieux entre l'Etat et Cap Fun sur ce point.

Intervention du public : Pourquoi protéger un privé qui a impacté cet espace, c'est un espace qui ne lui appartient pas, sur le domaine public maritime et le fait de réaliser ces enrochements pour se protéger a accentué le risque et tous les habitants en ont pâti.

Réponse du maire : Je ne suis pas contre les éléments sur le fait que le public et l'Etat mettent en place un aménagement pour protéger un privé. Le problème de l'érosion est sur un effet de courant qui est la conséquence de l'enrochement, ce qui a été expliqué dans l'étude de CASAGEC INGENIERIE L'érosion ne menace pas les 18 km de littoral du Grau du Roi, l'autre point d'érosion est au Baronnet à l'Espiguette.

Enfin, la mairie du Grau du Roi, de Port Saint Louis du Rhône et des Saintes Maries de la Mer se sont récemment mis d'accord pour lancer une étude menée par le SYMADREM visant à cartographier le devenir du trait de côte dans 30 ans et dans 100 ans. Il y aura un colloque local sur l'adaptation du Grau du Roi au réchauffement climatique.

Intervention du public : Est-ce que des personnes du SCoT sont présentes ce soir ? Des élus représentants du SCoT ?

Réponse du maire : Nous avons rencontré les personnes publiques associées la semaine dernière pour échanger sur le règlement, le zonage et les OAP et le SCoT était présent à cette occasion, nous avons donc pu échanger avec le SCoT sur ces sujets. Le SCoT n'est en revanche pas présent ce soir. Nous sommes deux élus (le maire et un conseiller) à représenter le Grau du Roi au SCoT.

Intervention du public : Pourquoi avoir classé le projet de centre de recherche spécialisé sur la mer en zone Ue, supposant la possibilité d'implantation d'activités économiques ?

Réponse de Laurianne Brunel : Il ne s'agit pas d'une zone d'activité économique à proprement parler mais les activités en lien avec la recherche sur la mer pourront s'y implanter. Par exemple les bureaux sont autorisés sous condition qu'ils soient en lien avec l'activité de recherche sur la mer.

Complément du maire : Il est prévu l'implantation de l'unité Gladys du CNRS sur l'avenir des océans. Le projet prévoit un espace de tiers lieu avec des locaux qui pourront être loués aux entreprises en lien avec les projets de recherche.

Intervention du public : Est-ce que les zones sont intangibles ? Plus précisément le contenu est-il intangible ?

Réponse de Nicolas Breuillot : le contenu est un choix vis-à-vis d'une orientation. M. le maire a évoqué précédemment que le caractère économique est dû au tiers lieu. S'il n'avait pas eu le tiers lieu nous aurions mis que des équipements publics. Cela dépend de l'orientation qui a été prise dans le cadre du PADD et la traduction règlementaire qui a été réalisée.

Précision du maire sur la présentation du zonage : concernant le CHU, un projet d'extension est à l'étude, le CHU souhaiterait développer un centre de dialyse.

Intervention du public : Quel est le recul imposé par rapport à la RD 62c au niveau du projet des Orchidées ?

Réponse de Laurianne Brunel : Actuellement, le recul imposé est de 35 m par rapport à l'axe, toutefois le règlement départemental de voirie est en cours de révision et prévoit d'abaisser ce recul à 25 m d'ici peu. Le permis d'aménager a toutefois été accordé sur la base d'un recul de 35 m.

Intervention du public : Ce n'est pas suffisant, il va falloir se doter d'un mur anti-bruit pour limiter les nuisances sonores comme cela a été fait au niveau d'autres lotissements.

Intervention du maire : L'approbation du règlement départemental de voirie est prévue pour le 30 juin. Les maisons impactées par les nuisances sonores étaient situées en contrebas de la route départementale, ce ne sera pas le cas pour les Orchidées.

Intervention du public : Est ce qu'il y a un emplacement réservé pour un équipement public au niveau des Orchidées ?

Réponse de Philippe Houny : Non il n'y a pas de projet d'équipements publics. En revanche, une bache de stockage des eaux potables pourrait être installée.

Intervention du public : en zone Ub1, est-ce que la hauteur des constructions est modifiée par rapport à la hauteur actuelle ?

Réponse de Nicolas Breuillot : Non, elle n'est pas modifiée, la hauteur maximale est de 6 m à l'égout.

Intervention du public : combien de pourcentage de logements sociaux seront réalisés au sein de l'écoquartier ?

Réponse du maire : 25 % de logements sociaux seront réalisés.

Intervention du public : le SCoT Sud Gard vise à l'horizon 2030 une population de 9 360 habitants pour la commune du Grau du Roi, vous annoncez 600 logements en plus sur l'écoquartier, la population du Grau du Roi est de 8 500 habitants. Nous allons donc dépasser ce qui est prévu par le SCoT.

Réponse de Laurianne Brunel : sur le territoire, il y a 80 % de résidences secondaires.

Complément de Nicolas Breuillot : le SCoT donne une croissance démographique et un nombre de logements, on s'est inscrit dans le nombre de logements du SCoT Sud Gard.

Intervention du public : vous avez tenu compte de destruction/ reconstruction ?

Réponse de Nicolas Breuillot : oui, nous avons tenu compte du renouvellement urbain.

Intervention du public : le SCoT donne un accueil maximal de population sur le territoire, il ne donne pas des droits à construire, ni un devoir de construire, il dit au maximum pour l'équilibre du SCoT Sud Gard il ne peut pas y avoir un accueil supérieur à 1 000 habitants à l'horizon 2030. Par contre, lorsqu'on élabore un PLU, on réalise un diagnostic. Celui-ci met en évidence que la population n'augmente pas. Concernant le projet d'écoquartier, on a une population qui décroît sur la commune depuis 10-15 ans. Les anciens maires ont tous visé d'accueillir + 1000 habitants sur la commune mais on voit que cela ne marche pas, la mairie est en incapacité de renouveler la population, avec une population aujourd'hui vieillissante et des jeunes qui partent. L'écoquartier ne résoudra pas le problème. Pour moi, y a des arguments très forts contre ces objectifs démographiques.

Complément du bureau d'études post réunion : Le SCoT ne donne pas un objectif d'accueil maximal par commune mais par EPCI. Pour l'EPCI Terre de Camargue, le SCoT prescrit 2090 habitants à accueillir sur la période 2018-2030 (13 ans), et 1800 logements supplémentaires sur la même période.

Selon les données INSEE (population légale municipale), la population décroît au Grau du Roi seulement depuis 2018, et non depuis 10-15 ans.

Réponse du maire : Mon prédécesseur a été dans la politique du tout lotissement. La stagnation de la population s'explique par une fuite de nos jeunes, une inadéquation du parc de logements avec la vie résidente (passoire thermique, petites superficies...) et des prix de l'immobilier élevés, du fait d'une forte tension du marché de l'immobilier local. Pour pallier ce problème, la mairie a fait le choix d'acquérir du foncier, et a pris la décision de racheter les 6 ha de la friche du camping des Pins, avec un système de portage financier par l'établissement public foncier (EPF). L'offre nouvelle en logements sociaux constituera une opportunité de loger nos jeunes et d'éviter qu'ils partent. Les logements construits seront adaptés aux attentes des ménages, avec notamment des bâtiments thermorégulés. Ce projet permettra de répondre aux problématiques démographiques identifiées.

Intervention du public : Le Grau du Roi est la ville littorale où il y a le plus de logements à vendre au sein du département du Gard.

Réponse du maire : Les logements ne sont souvent pas compatibles avec une vie résidentielle à l'année, il s'agit de logements anciens, pensés pour la résidence secondaire, avec des superficies faibles et très mal isolés.

Complément du bureau d'études post réunion : L'affirmation est trompeuse car Le Grau du Roi est la seule commune littorale du Gard, ce qui ne permet pas de comparaison avec d'autres communes du même département. Le marché de l'immobilier est très tendu sur la commune du Grau du Roi, avec un taux de logements vacants de 0,4% en 2020 (dernières données INSEE disponibles), alors qu'un taux de 5% est nécessaire pour avoir un marché fluide. Les agences immobilières n'ont souvent aucun bien en vente sur la commune du Grau du Roi et proposent des biens sur les communes limitrophes.

Intervention du public : Il est aujourd'hui prévu 650 logements au niveau de l'écoquartier, alors qu'il en était prévu auparavant 480.

Réponse du maire : Les 480 logements ne comprennent pas les logements prévus par le privé, mais uniquement l'écoquartier méditerranéen.

Intervention du public : Le logement vertical n'a jamais bénéficié aux résidents à l'année.

Réponse du maire : Il ne s'agit pas d'une problématique de logement vertical, mais de superficie habitable et d'isolation thermique du bâtiment.

Intervention du public : Pourquoi ne pas plutôt définir un secteur dans lequel on interdit les résidences secondaires ?

Réponse de Nicolas Breuillot : Nous ne pouvons pas réglementer de cette manière le PLU, ce n'est pas légal, car inconstitutionnel.

Intervention du public : Comment l'écoquartier pourra-t-il constituer une solution aux jeunes couples, alors qu'ils n'auront pas les moyens d'acheter un appartement à 350 000 € ?

Réponse du maire : En effet, seuls les couples qui disposent d'un bon apport et d'un revenu confortable peuvent acheter, toutefois le logement social locatif permettra de loger les jeunes graulens. La mairie pense également au dispositif de bail réel solidaire sur les tranches successives de l'écoquartier.

Intervention du public : Comment les jeunes graulens peuvent-ils être favorisés pour les demandes de logements sociaux par rapport à d'autres personnes venant de l'extérieur ?

Réponse du maire : Il y a des commissions d'attribution pour le logement social. Nous défendons les dossiers que nous proposons et nous avons dans l'ordre de 80% de nos dossiers qui sont acceptés.

Intervention du public : qu'en est-il de la hauteur des bâtiments au sein de l'écoquartier ?

Réponse de Laurianne Brunel : ce seront des bâtiments avec rez-de-chaussée plus 4 étages et mezzanine au maximum. Tout l'espace ne sera pas construit.

Intervention du public : 25 % de logements sociaux c'est sur l'ensemble de la zone ou seulement sur le petit secteur ?

Réponse du maire : c'est sur toute l'acquisition de l'EPF et donc 25 % sur les 480 logements.

Intervention du public : Où en est l'îlot test ?

Réponse de Philippe Houny : Le tribunal s'est récemment prononcé et a mis en délibéré. Le premier contentieux relatif à la délibération est en faveur de la commune. Le second contentieux est favorable pour la commune en première audience.

Intervention du public : Qu'en est-il du terrain vague ?

Réponse du maire : le terrain vague sera utilisé cet été en zone de stationnement provisoire. Il devrait ouvrir samedi. Il s'agit d'une zone de stationnement de délestage, pour compenser les places de stationnement proche du centre-ville qui ne sont pas disponibles du fait des travaux en cours. Il y a une problématique sur le stationnement, la réalisation d'un parking silo entre la voie ferrée et les arènes est en étude. Il comportera un minimum de 300 places.

Complément du maire apporté à la présentation : concernant le projet de cimetière, les statistiques indiquent la nécessité de prévoir au PLU un terrain pour un cimetière, pour pouvoir être en mesure de répondre aux demandes sur les prochaines années. Les possibilités d'implantation étant fortement restreintes sur la commune, le terrain retenu est compliqué d'un point de vue des risques d'inondation, et situé en zone Natura 2000 et nécessite des études préalables.

Intervention du public : afin d'éviter que les arbres à haute tige de Port Camargue soient coupés, il faudrait obliger à replanter tout arbre à haute tige coupé.

Réponse du maire : il faut maintenir le maximum d'arbres, nous allons étudier la question.

Complément du bureau d'études post réunion : afin de prendre en compte la remarque, un principe de remplacement des arbres à haute tiges coupés a été introduit dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Intervention du public : Quelle est la hauteur maximale qu'il est possible d'atteindre pour les marinas ?

Réponse de Laurianne Brunel : il est possible de monter jusqu'à 2 étages.

Intervention du public : est-ce qu'il est possible de limiter la longueur de bâtiment sur laquelle il est possible de monter jusqu'à 2 étages, afin de maintenir des percées visuelles ? Est-ce que les quais ont été étudiés pour supporter la surcharge d'un étage supplémentaire pour toute la marina ? Qui prendra en charge les dégâts ?

Réponse du maire : je ne crois pas qu'il faille généraliser la possibilité de monter jusqu'à 2 étages. Nous prendrons cette remarque en compte.

Intervention du public : est-ce que le parking provisoire sera gratuit ?

Réponse du maire : il sera gratuit.

Intervention du public : qu'en est-il du projet de parking externalisé ?

Réponse du maire : le parking que nous souhaitons mettre en place ne se fera pas, car sa réalisation n'est pas permise par la loi Littoral et le site, implanté en site Natura 2000, accueille une zone humide protégée.

Complément du maire apporté à la présentation : concernant la gare, une convention a été signée entre la SNCF et la mairie. La mairie va récupérer la voie ferrée et la déposer. Le train s'arrêtera à une distance de 80 m en amont de la gare. La suppression du tronçon de la voie ferrée permettra de prolonger l'avenue Simone Veil au-delà de l'actuelle voie ferrée. Les bungalows existants seront supprimés et une médiathèque sera construite.

Complément du maire apporté à la présentation : concernant la trame verte et bleue, le territoire communal comporte 2500 ha d'espaces naturels classés, dont 1000 ha qui sont protégés pour toujours, car propriété du Conservatoire du littoral.

Intervention du public : quel est le niveau d'apport de l'étude de Bau-B ?

Réponse du maire : il est majeur. Le docteur Joan Busquets a élaboré le plan guide dont est issue la programmation prévue.

Intervention du public : Est-ce que M. Busquets vient sur le territoire ?

Réponse du maire : il vient souvent, il est venu une vingtaine de fois. Il est une référence internationale en matière d'urbanisme et est titulaire d'une chaire universitaire à Harvard.

Complément du maire apporté à la présentation : le projet de trémie doit permettre de passer sous le canal au niveau du rond-point de la gendarmerie. Une étude de faisabilité du conseil départemental est en cours, le rendu est prévu pour octobre 2023. La piétonnisation du Pont Tournant est déjà testée sur les longs weekends du 14 juillet et du 15 août, elle ne pourra être pérennisée que sous réserve de la réalisation de la trémie. Concernant le port à sec, sa mise en place est conditionnée par la réalisation d'études complémentaires. La mise en place de la navette est prévue pour 2024-2025.

Intervention du public : est-ce qu'il serait possible de repenser les sens de circulation de la rive droite ?

Réponse du maire : il y a effectivement une réflexion à mener en ce sens.

Intervention du public : les pistes cyclables sont cruellement en manque.

Réponse du maire : effectivement ce n'est pas satisfaisant, le projet est d'amener la piste cyclable sur le Boulevard du docteur Jean Bastide. Et surtout une voie cyclable séparative. Il reste des jonctions à réaliser en rive gauche. Une signalétique est à mettre en place afin que les cyclistes ne se retrouvent pas sur les ronds-points.

Intervention du public : une entreprise était à l'œuvre ce matin et traçait une voie à damier jaune ce matin au niveau de l'avenue de Camargue. De quoi s'agissait-il ?

Réponse du maire : ce tracé vise à permettre aux cars de faire le tour du rond-point car ils n'ont sinon pas la largeur suffisante.

Intervention du public : il y a un passage dangereux pour les vélos au niveau de la piscine. En effet, les cyclistes se retrouvent sur la 2x2 voies qui est très dangereuse.

Réponse du maire : nous avons demandé à ce que la signalisation soit améliorée. Nous avons pensé à fermer le passage, mais le conseil départemental ne souhaite pas fermer, afin d'éviter que les cyclistes se retrouvent sur la 2x2 voies. L'objectif est d'inciter les cyclistes à sortir de la via Rhona en amont. A noter que la SNCF ne veut pas marquer de pistes cyclables sur le passage à niveau. Concernant l'avenue de Camargue, il n'y a pas de pistes cyclables car la largeur est insuffisante.

Intervention du public : au niveau de l'étang de Salonique, il y a une sorte de petit pont vieillot et peu esthétique. Un petit îlot de terre est visible au sein du village du Port (Yelloh Village), est-il accessible ?

Réponse du maire : Cet îlot n'est pas accessible de l'extérieur, le village Yelloh accepte les clients de l'extérieur, si vous allez au restaurant ou résider au Yelloh village vous pouvez y accéder, sinon ce n'est pas possible. Le pont des Martelières mérite en effet des travaux. Il y a eu une casse d'une grosse conduite des eaux usées, il a été nécessaire de changer plus de 130 m de conduites d'eaux usées. Nous rentrons dans la mise en œuvre de nos schémas directeurs, la communauté de communes lance une programmation de travaux.

Fin de la réunion vers 20h00