

Observation n°298 (Web)

Par Alain MORISSET

Déposée le 25 juillet 2019 à 14h45

Mon avis comporte 3 points,

les 2 derniers points étant relativement liés. Ces 2 derniers points concernent la problématique de l'eau, une problématique pas bien traitée dans ce projet de PLUI. Les enjeux en matière d'eau sont pourtant énormes sur ce territoire, et ils sont étroitement liés à la politique menée en terme d'urbanisme, à bien des égards.

1) le logement

Le diagnostic préalable à l'élaboration du PLUI a montré une forte tension sur le prix des terrains à bâtir, et sur les prix de l'immobilier en général. Les prix élevés sont le fruit d'une rareté des biens, face à la demande qui est liée à la forte attractivité de l'agglomération. Les personnes sont conduites à habiter hors de l'agglomération, ce qui engendre un accroissement dommageable des déplacements.

Pour résoudre cette grave question, il faut donc créer un « choc de l'offre », en ouvrant largement les possibilités d'urbanisation et de densification, pour faire baisser les prix. Le potentiel de densification est estimé sur la base d'une étude théorique, mais dans la réalité ces potentiels sont bien plus limités, car ils se heurtent à de nombreuses contraintes insurmontables en terme environnemental et de conflit de voisinage (cf. les retours en arrière de nombreux promoteurs sur la Ville de La Rochelle, qui ont dû revoir leur projet à la baisse). En ce sens, il ne faut pas hésiter à ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation, quitte à les prendre sur les surfaces agricoles. L'objectif de réduire l'étalement de l'urbanisation peut paraître louable, en lien avec les objectifs de l'Etat en la matière, mais il convient également de ne pas céder à l'influent lobby agricole qui souhaite maintenir ses surfaces, synonymes de « droits à primes ». (Notre agriculture est devenue « industrielle », ses productions sont essentiellement destinées à l'export, et non aux populations locales. Le nombre d'agriculteurs baisse toujours, et les surfaces par exploitation ont augmenté largement. On peut donc s'autoriser des prélevements de surfaces agricoles pour une urbanisation très demandée, sans préjudice pour les agriculteurs restants).

Malheureusement le projet de PLUI fait tout le contraire, et va encore aggraver les problèmes existants. Il prétend accueillir pas plus de 14 000 habitants supplémentaires d'ici à 2030, ce qui est notoirement insuffisant. Ceci va, encore plus qu'avant, conduire les gens à s'installer hors de l'agglomération. Le PLUI valant PDU, cela va complètement dans le mauvais sens. Pire : de nombreuses communes entrées dans l'agglo en 2014 ont vu leurs zones prévues à l'urbanisation, supprimées... un comble ! Pourquoi cette « réduction significative de 2/3 de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme opposables » (extrait avis de synthèse des services de l'Etat, p 3/16) ?

Non seulement le projet de PLUI ne répond pas à la problématique, mais il contribue à son aggravation. Ce projet de PLUI a tout faux sur ce point.

2) les eaux pluviales

La problématique des eaux pluviales est un grand enjeu pour le territoire, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.

Le mode de gestion des eaux pluviales est intimement lié au parti d'urbanisme retenu. La (plus ou moins) grande imperméabilisation des sols peut être gérée de différentes manières, en fonction de la nature des sols, de la topographie, et du milieu récepteur. La perspective de densification des constructions n'est pas sans impact sur la gestion des eaux pluviales, ceci dans un contexte de changement climatique où les précipitations risquent d'être plus intenses à l'avenir.

Malheureusement, les dossiers de PLUI et de zonage pluvial sont présentés sans liens. Cela donne l'impression qu'au dernier moment la collectivité s'est souvenue qu'il serait bon de « raccrocher » le dossier de zonage pluvial à celui du PLUI, dans une même enquête publique. L'idée de proposer les 2 dossiers dans une même enquête est louable, encore faudrait-il conduire un travail approfondi de liaison entre les deux dossiers. Ce travail n'a pas été fait, alors que la collectivité a pourtant adopté une stratégie locale du risque inondation.

3) L'eau potable

En se référant à une étude de révision d'un schéma départemental à l'horizon 2030 qui montre qu'il n'y a pas de problème à ce sujet, on affirme avec simplicité qu'il n'y a pas d'enjeu sur ce thème.

C'est sans doute édulcorer trop rapidement la question, sachant que l'agglomération va prendre la compétence EAU au 31 décembre, et qu'à moins de 6 mois de l'échéance elle se demande encore comment elle va faire, sachant que 26 communes sur 28 adhèrent au syndicat départemental des eaux, rebaptisé récemment EAU 17. Quelles ressources, quels approvisionnements, quel schéma de desserte associé aux nouvelles urbanisations, quels besoins de nouveaux réservoirs, quels emplacements réservés ... Que répondent EAU 17 et l'agglo à ce sujet ?

Récemment, Mr le Préfet a pris un arrêté pour limiter les usages de l'eau, compte tenu de la sécheresse, et compte tenu « du risque de pénurie d'eau potable ».

Cf arrêté préfectoral du 23 juillet 2019.

Donc l'eau n'est pas enjeu du PLUI, alors qu'avant fin juillet on évoque un risque de pénurie ?

De façon plus générale, le thème de l'eau (eau potable, eau pluviale, eaux usées, eau de baignade (la même plage est interdite à la baignade tous les ans), imperméabilisation des sols, risque inondation, risque de submersion, ressource en eau, qualité des eaux superficielles et souterraines, conséquence du changement climatique, évènements météo plus intenses, etc... , bref ! tout ce qui touche grand cycle de l'eau et petit cycle de l'eau, tout ceci n'est pas appréhendé avec une stratégie qu'il conviendrait de mettre en œuvre en lien avec les enjeux d'urbanisme. Les thèmes de l'eau sont abordés partiellement, succinctement, épisodiquement, comme s'il ne fallait pas oublier d'en parler sur le plan réglementaire. Le manque de vision globale, de stratégie générale, et d'orientations à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme pour bien appréhender tous les enjeux de l'eau sur le territoire, est criant.

Le 23 juillet 2019, j'ai exposé tous ces éléments à Mme BALMAS, commissaire enquêteur, que j'ai rencontrée lors de sa permanence en mairie de Dompierre sur Mer.