

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Je soussigné Christian Karpinski, commissaire enquêteur, demeurant 6 rue du Charcé à 17380 Nachamps, ai l'honneur d'exposer ci-après les résultats de l'enquête publique que j'ai conduite relativement à :

### **LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DE LA PREE**

#### **1 . CADRE JURIDIQUE :**

- . code de l'environnement notamment les articles L 121, L 123 et R 123,
- . code de l'urbanisme,
- . code général des collectivités territoriales,
- . Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Rochefortais,
- . décision du président du tribunal administratif de Poitiers n° E19000217/86 en date du 14 novembre 2019 donnant suite à la demande de la commune de St Laurent de la Prée en date du 12 novembre 2019,
- . délibération du conseil municipal de la commune de St Laurent de la Prée en date du 4 janvier 2016, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la procédure de concertation du public.

#### **2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

##### **2.1 SAISINE**

- Par délibération du 25 juillet 2019 le conseil municipal a clos la procédure de concertation (ayant compris notamment l'installation d'un panneau d'exposition présentant le projet, la mise à la disposition des administrés d'un registre d'observation(s) et l'organisation de 2 réunions publiques) et a acté qu'aucune observation n'a été de nature à remettre en cause les orientations retenues.
- Par délibération séparée du 25 juillet 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).
- Faisant suite à la demande du maire de St Laurent de la Prée, le président du tribunal administratif de Poitiers m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 14 novembre 2019.
- Après avoir recueilli mon avis, le maire de St Laurent de la Prée, par arrêté du 25 novembre 2019, a ouvert l'enquête publique concernant la révision du plan local d'urbanisme.
- Les 4 permanences souhaitées par la commune ont été fixées aux lundi 16 décembre de 12 à 15 heures, mercredi 8 janvier de 10 à 13 heures, mercredi 15 janvier de 10 à 12 heures et au lundi 20 janvier de 14 à 17 heures ; les horaires ont été très nettement dépassés et aux dires de plusieurs visiteurs, le nombre et la durée des permanences ont été insuffisants.

## **2.2 PUBLICITE**

Les dispositions relatives à l'enquête publique ont fait l'objet :

- avant et durant l'enquête publique, d'un affichage en mairie, sur plusieurs panneaux dont 2 panneaux lumineux ; à ma demande exprimée lors de la première permanence du 16 décembre une affiche supplémentaire a été apposée sur les grilles de la mairie; j'ai constaté la réalité de l'affichage par sondage; un certificat d'affichage a été établi par le maire à la fin de l'enquête (cf pièce jointe);
- d'une publicité dans 2 organes de presse, Sud Ouest (29 novembre 2019 et 20 décembre 2020) et l'Agriculteur Charentais (29 novembre 2019 et 20 décembre 2020).

## **2.3 CONDUITE DE L'ENQUETE**

- J'ai eu des contacts ouverts avec l'adjoint au maire et sa collaboratrice en charge de l'urbanisme, qui ont apporté toutes les réponses à mes interrogations.

A l'issue de l'enquête, les dispositions de l'article R 123-18 modifié du code de l'environnement ont été respectées; par courriel, j'ai adressé au maire la synthèse de toutes les remarques émises par les administrés et me suis également rendu en mairie le 23 janvier pour la présenter et la commenter; en retour, le maître d'ouvrage m'a fait part de ses observations par courriel.

- Au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu quarante visiteurs, la plupart accompagnés, parfois même de professionnels; trois personnes (dont deux conjointement) ont également collé leurs lettres au registre d'enquête publique ; des courriers et des documents m'ont été remis personnellement ou adressés à mon intention via la mairie (par mail ou par recommandé avec accusé de réception) : je les ai tous joints au registre ; le nombre de visiteurs atteste que le projet fait débat.
- Le dossier - mis à la disposition du public en mairie en version papier et consultable en version numérique sur le site de la commune - était complet dès le commencement de l'enquête ; la grande qualité du dossier, en dépit du contenu juste suffisant du résumé non technique axé sur l'évaluation environnementale, a néanmoins permis une appréhension aisée du projet soumis.

Toutefois, les visiteurs des permanences ont eu parfois de la peine à situer leur(s) parcelle(s) sur les règlements graphiques, qui auraient gagné à repérer un minimum de toponymes et à utiliser une colorimétrie plus contrastée.

## **2.4 OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES :**

**1. M.BILLONNEAU** Olivier - de Touchelonge - présente 2 requêtes :

**11** l'une en son nom propre consistant à corriger l'inconstructibilité de la pointe de la parcelle 148 au motif qu'elle est englobée dans la zone Ua du PLU 2007 puis étonnamment retirée de la zone renommée Ub du même PLU ( cf documents présentés en permanence ) ; M.BILLONNEAU évoque une erreur qui a été reconnue en conseil municipal dans sa réunion d'approbation du PLU de 2007 ou ultérieurement ; dans le prolongement de l'entretien du 16 décembre, M. Billonneau adresse une lettre recommandée avec AR dans laquelle il relate que le maire a tout récemment dit se souvenir de la décision de réintégrer ce jardin en zone constructible

**12** la seconde présentée au nom de ses parents consistant à intégrer leurs 3 parcelles 150, 151 et 152 dans l'OAP sectorielle n°2/La Bletterie, invoquant la difficulté d'entretien desdites en raison d'un certain enclavement actuel ;

**2.** M. Mme **ETANCHAUD** , au nom de leur mère Mme GARREAU Jeanine, demandent le maintien dans le projet de révision de la constructibilité d'une partie de la parcelle 405, conformément au PLU en vigueur (cf plan du secteur établi par géomètre en janvier 2017) ;

**3.** Mme **CHEVALLIER** et M. **BARBIER**, au nom de leurs petits-enfants VERGOTE David et Stéphanie ép BALLOT, demandent que l'installation de leur mobil home (chemin du Bois Baudin, près du camping des Charmilles) puisse être pérennisée aux motifs qu'ils assurent l'entretien régulier de l'emplacement et sont prêts, à la demande de la commune, à le raccorder à l'assainissement collectif ;

**4.** Mme **BEGAUD** Marie-Christine et M.**BEGAUD** Philippe demandent que :

**41** les parcelles 41 et 44 qu'ils cultivent restent accessibles par la route qui mène au Bois du Moine et ce par de gros engins agricoles ;

**42** au lieu-dit La Haute Roche - où ils exploitent la ferme en EARL Agricole et où, sous forme de SARL Tourisme, ils gèrent des chambres d'hôtes, des gîtes et un camping à la ferme - l'emprise puisse être agrandie et classée en zone loisirs ;

Ils s'étonnent par ailleurs que leur proche maison d'habitation figure en zone humide alors qu'elle est érigée à 10 m de hauteur ;

**5.** MM. **BEAUVOIR** père et fils, responsables de HOM'ELEC dans la ZI de Bois Brulé, demandent que la hauteur autorisée des bâtiments, à ce jour plafonnée à 6 m, puisse être relevée à 8 m aux fins de ne pas avoir à renoncer à un projet imminent de bâtiment professionnel à étage (stockage au rdc et bureaux, éventuellement à louer, à l'étage) ;

**6.** M. **CAVERNES** , propriétaire de la parcelle 35 donnant sur le querreux Les Granges, précise qu'il a récemment refusé, en accord avec ses voisins, que cet espace entretenu et boisé soit intégré au domaine communal ; il maintient son refus en demandant qu'il conserve son statut actuel pour être préservé de toute construction ou de tout autre aménagement (parking par exemple) ;

**7.** M. **DUPORT**, propriétaire du camping des Charmilles, demande, lors d'une première visite, l'extension de ce dernier pour procurer davantage d'espace à chaque emplacement et prévenir ainsi un nouvel incendie ; dans le prolongement de sa visite du 16 décembre, il remet le 8 janvier 2 lettres :

- l'une visant à classer en zone à camper ses parcelles classées naturelles 262, 3007, 3069 et 2995 qui accueillent actuellement un campement de tentes, une aire de stationnement, un parc pour chiens et un espace de jeux gonflables ; cette demande de mise en conformité fait suite à une récente recommandation in situ d'un agent de la DDTM ;

- l'autre visant à reclasser ses parcelles classées agricoles 247, 246, 242, 243, 282 et 283 aux fins de créer un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Au cours des échanges, M.DUPORT a de nouveau évoqué l'option d'étendre la zone à camper aux parcelles 282 et 283 (d'une superficie d'environ 2 ha) pour desservir les emplacements actuels et prévenir ainsi un nouvel incendie sur le camping ;

**8.** (pour mémoire) M. **POUPLIER** Jean-Michel, propriétaire d'une maison d'habitation en zone naturelle, s'est enquis des conditions d'un agrandissement de son bâti ; après avoir rapidement parcouru ensemble le règlement écrit, j'ai invité M. Pouplier à l'étudier de façon plus approfondie.

9. (pour mémoire) M. Mme **SUTTER** , propriétaires de la parcelle 338 jouxtant l'OAP n°12 se sont enquis des caractéristiques d'une OAP en faisant remarquer que l'accès prévu à cette emprise était indépendant de leur parcelle ;

10. (pour mémoire) M. Mme **GIRAUD-MOCARD** ont constaté sur le règlement graphique la constructibilité de leurs parcelles 106 et 108 ;

11. (pour mémoire) M. **BRAND** Gilbert constate que sa parcelle 95 est partie intégrante de l'OAP n°1 ;

12. M. **PAILLE** demande :

- la constructibilité de ses parcelles 267 (à l'ouest du Bois du Moine) et de 50 à 227 (Les Terrières) afin d'y ériger des constructions individuelles locatives ;

- de pouvoir développer sur sa propriété à La Grognier classée en N un projet touristique consistant en l'installation de chalets en bois à dessein locatif saisonnier ;

13. Mme **CHEVALIER** et M. **BARBIER**, en complément de leur visite du 16 décembre, remettent un plan de situation précis de leur caravane ; à nouveau, ils soulignent leur souci d'entretenir régulièrement leur parcelle et invoquent l'impératif besoin de Mme Barbier de disposer d'un espace ombragé pour se prémunir des allergies solaires auxquelles elle est sujette ;

14. M. **LE ROUGE** Christophe, accompagné par un agent immobilier et à l'appui de documents officiels (certificat d'urbanisme 2006, acte notarié 2016, certification 2016), conteste dans le projet le classement en A d'une petite partie de sa parcelle ZE 86 classée en Ub et demande que ladite propriété soit intégralement rétablie en Ub, projetant d'y construire un nouveau local technique ;

15. M. **HERVOUET** (plan remis) demande que sa parcelle n° 5 soit classée en Ub au motif qu'elle se situe dans l'immédiat prolongement du secteur bâti et qu'elle est encadrée de constructions ;

16. M. **BESLIN**, demeurant à Saint Laurent de la Prée, fait à double titre, personnel et professionnel, quelques observations sur le projet :

- regrette la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) le long de la parcelle 80 et de l'OAP n°7 ainsi que la réduction de l'OAP n° 14 dès lors que l'aménagement du lotissement attendant "La Croix des Joncs " a prévu des sorties et donc une jonction vers une OAP plus étendue ;

- relève que la légende de 2 OAP (Bois Brulé et Golf) se démarque anormalement de celle des autres OAP ;

- demande, dans l'OAP rue de Coudrées, la suppression de la voie pour véhicules à l'est, laquelle entre en conflit avec la voie douce et scolaire empruntée par les résidents du lotissement au sud ;

- demande, s'agissant des zones inondables par submersion marine, que soit précisée la cote minimum plancher et que soit bien établie la concordance du PLU et du PPRN actuel et prochain ;

- critique le caractère trop général de la notion de logements aidés ;

17. MM. **HURTAUD** et **BANAIX** interviennent au nom de M. MARET pour :

- s'élever contre l'abandon, pour des raisons dont l'objectivité n'apparaît pas à M. Maret, d'un projet d'OAP sur sa parcelle 118 souhaité par l'ancien adjoint chargé de l'urbanisme ;

- critiquer parallèlement le choix de l'OAP n° 10, confrontée au bord de la RD 137 à des nuisances diverses ;

18. M. **LE GOULLEC** , par lettre remise en permanence et sur la base des informations recueillies en réunions publiques, demande que lui soit confirmé le droit d'accès au fond de

sa parcelle 309 (qu'il destine à une construction à usage d'habitation) par un chemin rural large de 3 m ;

**19.** Par mail et lettre adressées à la mairie à l'intention du commissaire enquêteur, M. **DESCHAMPS** Jacques demande la constructibilité de ses parcelles 2233, 3004 et 3005 invoquant leur surface raisonnable (6,88 %) par rapport à l'emprise totale de sa propriété boisée (3,58 ha) et les constructions / extensions édifiées sur les parcelles voisines.

**20.** (pour mémoire) Mme et M. **NAUD** constatent que leur parcelle 125 est incluse dans la zone Ub ;

**21.** (pour mémoire) Melle **MEHAUTE** constate que sa parcelle 35 est intégrée dans l'OAP n°7 et prévoit de se rapprocher de l'aménageur pour en conserver l'extrémité plantée de quelques arbres fruitiers.

**22.** M.**NAUD** Pascal, maraîcher, demande le reclassement de zone N en zone A de ses parcelles 3 et 4 / Fief des Cosses pour pouvoir y installer un hangar métallique de stockage de matériel (336 m<sup>2</sup>) ;

**23.** M. Mme **LESUEUR**, propriétaires des parcelles 274 et 275 mitoyennes de l'OAP 14 :

- font état, photos à l'appui, d'une zone hydromorphe jouxtant la clôture de leur propriété et de la parcelle 276,
- relèvent que la parcelle 36 intégrée à l'OAP 7/rue des Coudrées (prévue pour accueillir au moins 7 logements soit 12 par ha) est déjà bâtie de 3 maisons ;

**24.** Mme **HOFFMANN** Gabrielle accompagnée par M.**BORDES**, agent immobilier :

- après avoir fait état d'un échange avec l'ancien adjoint à l'urbanisme selon lequel cette parcelle devait intégrer un emplacement réservé donnant accès à une future zone d'urbanisation (parcelle 67), constate que sa parcelle 121 (bourg St Pierre) est classée en Ub (nota : au cours de la permanence, Mme **KERGADALLAN**, membre de la commission d'urbanisme de la commune, précise que le défaut d'emplacement réservé est une coquille et confirme sa nécessité dans sa lettre du 20 janvier- voir observation 31),
- demande la constructibilité de sa parcelle 81 (accessible en son haut) pour ne plus avoir à l'entretenir ;

**25.** M.Mme **MAUCOURT** (lettre remise en mairie et adressée par mail)

- demandent de garder constructibles (1AUb) les parcelles 17, 20 et 21/Les Granges Levées, à l'exception de l'extrémité desdites figurant en zone inondable ; ces parcelles sont délibérément libres d'exploitation et séparées des terres cultivées par une haie datant du dernier remembrement ;
- s'étonnent que des zones classées agricoles dans le PLU actuel (derrière le cimetière) sont néanmoins partiellement bâties ;
- contestent la future constructibilité (1AUb) d'une zone présentement en Aux du fait qu'elle jouxte une zone Ux et qu'elle est toute proche de la 2x2 voies ;

**26.** Mesdames **BOULNOIS** Jocelyne et **KERGADALLAN** Aline, conseillères municipales, et M.**MARET** Jacques remettent une longue lettre et des plans assortis ;

**261.** remarques générales : Mesdames **BOULNOIS** et **KERGADALLAN**, membres de la commission d'urbanisme et donc impliquées dans le projet de révision, dénoncent le hiatus intervenu entre les travaux de la commission et le projet soumis à la délibération du conseil municipal ; par ailleurs, insistant sur le besoin fort de logements sur la commune, elles

déplorent la limitation à 8 ha des extensions urbaines par rapport aux 13 ha permis par le SCoT ;

**262.** requêtes particulières :

**2621.** concernant leur exploitation La Ferme de la Levée (EARL dont M.MARET est un des gérants) M.MARET et Mme BOULNOIS :

- contestent, à l'appui d'un relevé de géomètre (pj 1), le passage au milieu de leur parcelle ZI 36 de la ligne "submersion 4,20m", alors qu'en réalité elle passe dans la parcelle ZI 37, cet état de fait ayant été reconnu en réunion publique consacrée à la révision du PPRN ;

- contestent l'intégration en zone humide de leurs parcelles ZI 38 et 39 au motif qu'elles sont élevées à 6 m et de surcroît sur une dalle de rocher ; ils précisent que cette intégration n'a pas été actée par la commission d'urbanisme, n'apparaît pas sur la carte de la DREAL de 2006 ni sur la spatialisation réalisée par l'Union des Marais de Charente Maritime (UNIMA) en juin 2019 (pj 2) ;

- demandent , au motif de pouvoir assurer un développement rationnel de leur exploitation, le déclassement de leur siège d'exploitation (parcelles ZI 36,37,38 et 39) de la zone Ar et son intégration en zone A stricto sensu, comme le recommande de façon générale la CARO (dans un compte - rendu de réunion bilatérale CARO/DDTM – pj4) et à l'instar des autres sièges d'exploitation ; ils précisent que la commission d'urbanisme n'a pas retenu le classement en Ar ;

**2622.** concernant un projet d'OAP bien avancé du temps de l'ancien adjoint à l'urbanisme et étonnamment abandonné depuis (lieu-dit Le Moulin - parcelles 115, 116, 117, 118, 128 et 129), M. MARET demande de revenir au moins partiellement au projet, au motif que ce secteur présente des atouts significatifs.

**27.** (pour mémoire) M.**MARC** Lucien a constaté que sa parcelle 116 jouxtant sa parcelle bâtie 99 (bourg St Laurent) est classée en zone A et que les parcelles 2350 et 2994 (à l'ouest du camping des Charmilles) de son fils sont classées en N/EBC ;

**28.** (pour mémoire) en marge de l'enquête, Mme **DINCUFF** Victoria (résidant au Bois des Moines), en son nom propre et au nom du voisinage, tient à exprimer la crainte des nuisances sonores générées par la future installation d'entrepôt(s) frigorifique(s) de l'entreprise PONS PRIMEURS sur la proche zone Ux ;

**29.** M.**PROSE** Philippe /SARL PROSECAMP propriétaire du camping Lagon de la Prée, accompagné par Me REPAIN avocat, exprime sa demande d'extension de l'emprise du terrain de camping pour une surface d'environ 2,9 ha sur la parcelle cadastrale ZE 103 d'une superficie de plus de 4,7 ha dont une assiette de plus de 1,8 ha régulièrement autorisée . Sa demande est appuyée par une des 2 lettres remises par Me Repain :

**291.** la première lettre, de 12 pages et 3 pj, développe un argumentaire juridique dense visant à répondre aux avis de la DDTM (défavorable) et de la CARO (évitement de tout impact sur l'environnement et les paysages) ; elle demande aussi la clarification de l'art 1 du règlement N1c ;

MM. Prosé et Repain arguent de l'identité de configuration entre l'extension du camping et celle du camping de l'Océan à Chatellaillon qui s'est vu délivrer un permis d'aménager en date du 18 novembre 2016 ;

**292.** la seconde lettre, de 6 pages et 2 pj, au nom de la Fédération Départementale de l'Hôtellerie de Plein Air, s'oppose à la rédaction de l'art 1 du règlement Nlc qui sous-entend que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs y sont interdites ;

**30. M.GARREAU**, au nom de sa mère qui possède un jardinet donnant sur le querreux des Granges, demande les intentions de la commune et exprime le souhait de sa mère d'en conserver l'accès et la jouissance ;

**31.** Mme **KERGADALLAN** Aline, en prolongement de sa visite du 15 janvier, remet une lettre qu'elle joint également au registre d'enquête, dans laquelle elle exprime ses critiques sur les points résumés comme suit:

- l'organisation de l'enquête (date, affichage, horaires d'ouverture de la mairie),
- l'absence ou le défaut de concertation sur des points importants (la limitation à 8 ha de l'extension des zones constructibles), sur des évolutions du projet par rapport à des options prises par l'ancien adjoint à l'urbanisme, sur des modifications intervenues notamment en fin de procédure (classements de zonages : Ar et parcelle ZI 121), et sur la non disponibilité, en consultation préalable à la délibération d'arrêt du PLU, de la version définitive du projet,
- la conformité du projet avec les documents "supérieurs" en cours d'étude (choix du maire de ne retenir qu' "à la carte " les éléments étudiés, inventaire des zones humides (réalisé par l'UNIMA en juin 2019) ignoré par une majorité de la commission d'urbanisme alors que des parcelles et même une OAP sont concernées),
- l'extension du camping du Lagon de la Prée (au nom du maintien et du confortement des zones à vocation agricole), l'OAP n°5 (voie ferrée, accès dangereux des véhicules) et la qualité insuffisante des aménagements urbains ;

**32.** Mme **BOULNOIS** et M.**MARET**, en complément des 3 lettres remises précédemment et jointes au registre d'enquête, joignent au registre une quatrième lettre et me remettent les pj ; dans cette lettre, dont la commune dispose d'une copie, ils :

- contestent le fait que la convocation par voie informatique du conseil municipal pour arrêter le projet de PLU ne comportait ni plan ni projet de zonage,
- s'élèvent contre l'absence, dans la liste des exploitants du rapport de présentation, de leur EARL La Ferme de la Levée,

. soulignent l'avis défavorable de la CDPENAF relativement au classement en zone Ar de leur siège d'exploitation,

- demandent de retenir le plan "zones humides" de l'UNIMA /SAGE dressé en juin 2019,
- relèvent que l'OAP n°10 /chemin de la Lagune est en zone de bruit, que les zones AU ne prennent pas en compte les impératifs de la loi "mobilités" et qu'en revanche la zone Moulin de Saint Laurent, retirée au dernier moment, est proche des transports en commun ;

**33.** M. **MARAIS** Olivier demande que les parcelles 85, 86, 87 et 90 ainsi que celle de sa mère (262) restent agricoles et non constructibles en raison de la proximité des habitations ; et que la zone d'activités s'étende au nord ;

**34.** (pour mémoire) M.**VALETTE**, rue de l'Intendance, constate la mitoyenneté de sa propriété avec l'OAP n°2 ; à ses questions, j'ai répondu que la parcelle est classée en zone constructible, qu'elle a vocation à être bâtie en densification du bourg et que les éléments

du projet (intention de vente du propriétaire et programme de la commune) m'étaient inconnus ;

**35.** (pour mémoire) M.**DAS** Jean-Philippe propriétaire de la parcelle 339/OAP demande quelques renseignements sur la conduite d'une OAP ;

**36.** M. **ANDROS**, agent de la société ACANTHE/ aménageur-lotisseur, remet une lettre dans laquelle il informe d'un engagement avec les propriétaires (Mme et M. MAUCOURT – voir observation n°25) des parcelles ZK 17, 20 et 21 / lieu-dit Les Granges Levées classées dans le PLU actuel en AUb ;

au motif d'une greffe sur l'existant, il développe les arguments visant à étendre l'OAP n°14 (laquelle ne représente que 30% de la zone AUb citée) :

- proche du centre bourg historique et des transports en commun routiers,
- libre de toute activité agricole,
- adaptée pour accueillir un habitat répondant aux orientations du PADD ;

**37.** M. **HILLAIREAU** Jean-Michel demande le prolongement de l'OA P n° 10 par l'intégration de la parcelle classée A dans le projet, en soulignant le voisinage boisé et surtout non humide contrairement au règlement graphique (roche calcaire) ;

**38.** Mme .M. **DELAJOT**, propriétaires des parcelles 43 et 51 à La Basse Roche, demandent à conserver la constructibilité au moins partielle de leur emprise de manière à pouvoir agrandir le bâti existant (de taille modeste) de plus de 30% et d'y élire définitivement domicile ;

**39.** M.**ROGER** Patrick, lotisseur, surpris de constater que l'OAP n° 5 (destinée à la construction de 2 logements sociaux) ne comprenne que 0,08 ha de la parcelle 182, demande la constructibilité de l'intégralité de celle-ci arguant qu'un projet de 2 seuls logements n'est pas réaliste ;

**40.** MM. **NAFFRECHOUX** Patrick et Jean-Pierre, par lettre recommandée avec AR, demandent la constructibilité de leur parcelle 2319/route des Coudrées/Bois de la Vache aux motifs qu'elle est inutilisée et que la commune a besoin de foncier à urbaniser.

**41.** (pour mémoire), la **COMMUNE** a exprimé les demandes de modification suivantes :

**411.** classer en « emplacement réservé » les parcelles :

- AE10 rue de l'intendance à Saint Pierre (agrandissement de l'école),
- AH263, AH265, AH267, AH269 rue des Coteaux à St Laurent (élargissement de la route accédant à l'OAP chemin de la Lagune),

**412.** le règlement écrit :

- page 28 clôtures en toutes zones : ajouter en second alinéa « Sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, l'utilisation de matériaux contemporains pourra exceptionnellement être autorisée (ex résine alu...) »
- page 28 Ua clôtures : remplacer « hauteur totale....1m80.» par « hauteur totale sur rue ne pourra être inférieure à 1m et ne pourra excéder 2m. »
- page 29 Ub toitures : « pour les nouvelles constructions : les toitures en ardoise, les toitures en tôle (sauf pour les annexes) sont interdites »
- page 29 Ub clôtures : remplacer « hauteur totale....1m80. » par « hauteur totale sur rue ne pourra être inférieure à 1m et ne pourra excéder 2m.

- page 34 article 4 a. hauteur Ux : al 2 remplacer « la hauteur des constructions....6 m » par « la hauteur des constructions.....9m. »

**Au vu des éléments développés supra, et en jugeant que le décalage de l’affichage externe de l’avis d’enquête sur les grilles de la mairie n’a pas objectivement nui à l’information du public qui a pu prendre connaissance de l’avis en plusieurs endroits de la commune, je suis en mesure de dresser procès- verbal du déroulement correct de la procédure et de l’enquête**

### **3 . PRESENTATION CONDENSEE DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME SOUMIS A L’ENQUETE**

#### **3.1 liste des pièces constitutives du dossier :**

- rapport de présentation, contenant un résumé non technique,
- projet d’aménagement et de développement durables,
- règlement écrit et 3 règlements graphiques,
- annexes : annexes sanitaires, servitudes d’utilité publique, pièces administratives (délibérations),
- orientations d’aménagement et de programmation,
- note de présentation au titre de l’art R 123-8 du code de l’environnement,
- avis exprimés par les personnes publiques associées et consultées et note informative du maître d’ouvrage répondant à ces avis,
- note de la CARO justifiant les besoins d’extension de la zone d’activités communautaires de Saint Laurent de la Prée.

#### **3.2 Présentation synthétique du projet de révision**

##### **321 Diagnostic communal**

Saint Laurent de la Prée, qui constitue en tandem avec Fouras un pôle secondaire urbain de la Communauté d’agglomération Rochefort Océan (CARO), est située à 12 kilomètres de Rochefort et à 26 de La Rochelle et couvre 2751 hectares.

La commune était peuplée de 2025 habitants en 2014; elle a connu une forte croissance démographique, à savoir plus de 1100 habitants supplémentaires en près de 40 ans ; le rythme d’évolution démographique de ces dernières années (2008-2014) est de 2,1 %. Attractive à caractère résidentiel, elle enregistre entre 2006 et 2015 une production de 240 logements, pour un parc composé à plus de 80 % de résidences principales.

Son armature urbaine est constituée de 2 bourgs, une zone artisanale, un hameau nouveau intégré à l’environnement autour du golf, lequel marque, avec 2 campings, son attrait touristique.

La commune compte :

- . 345 emplois, en augmentation depuis 2008, avec cependant un indicateur de concentration bien moindre que ceux de la CARO et du Département ; ces emplois sont répartis à près de 80% dans le secteur tertiaire, celui de l’agriculture n’en n’absorbant que 4,4 % ;
  - . 192 établissements actifs répartis à 55 % dans le secteur du commerce, transport, services divers, à moins de 20% dans celui de la construction et à moins de 6% dans l’industrie.
- Le territoire est marqué par la présence de l’eau (fleuve, marais, canaux) et est concerné par un site classé (estuaire de la Charente), 4 zones Natura 2000 et 5 ZNIEFF ; la Trame Verte et

Bleue y est par ailleurs constituée à la faveur de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques et des éléments fragmentants y sont aussi identifiés ; enfin, riverain de l'estuaire de la Charente, il est soumis à toutes les dispositions de la loi Littoral, à l'exception de facto de celles relatives à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres.

### **322 Enjeu du projet de révision**

Par delà le souci prédominant d'intégrer dans le projet de révision du PLU (datant de 2007) les orientations actuelles et futures du SCoT ainsi que des textes et documents postérieurs, la commune affiche dans son PADD les ambitions suivantes :

- conforter les 2 centralités existantes, renforcer leur équilibre récemment rétabli et valoriser le quartier historique de la gare ciblé pour accueillir une offre diversifiée de logements dont 2 sociaux ;
- poursuivre l'accueil de population nouvelle en réduisant significativement la consommation foncière via la valorisation du potentiel des bourgs ; dans le contexte d'une croissance démographique remarquable, la commune souhaite porter, à l'horizon 2030, la population à 2400 habitants en accueillant environ 210-220 habitants supplémentaires et anticiper une légère régression de la taille des ménages; pour ce faire, elle entend disposer d'environ 220 logements nouveaux dont 88 (40 %) dans l'enveloppe urbaine, sans consommation d'espace et 130 en consommation d'espace (extension); par ailleurs, dans cette enveloppe, 120 logements sont destinés à maintenir la population existante ( notion de point mort) et 100 à accueillir une population nouvelle ;

La commune soutient l'orientation du SCoT selon laquelle toutes les zones à urbaniser pour l'habitat de plus d'un hectare devront comporter un minimum de logements aidés (environ 25 %)

- pérenniser le dynamisme économique en assurant le développement prioritaire de la ZA Bois Brulé (à la faveur d'une extension estimée à 10 hectares dont 5 à court terme), en préservant l'activité agricole et en accompagnant la dynamique touristique (golf, campings)
- valoriser les atouts du territoire en prenant en compte les risques et nuisances (dont le risque de submersion marine) et en préservant les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ainsi que la coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT; également, en valorisant les composantes du cadre de vie (nature en ville, patrimoine, vue sur les marais, mobilités douces, ressource en eau, transition énergétique...)

## **4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**

Au-delà des quelques corrections et/ou compléments demandés, certains amendements proposés en condition d'avis favorables, revêtent une importance plus marquée.

**4.1** Dans son avis favorable avec réserves, l'**ÉTAT / DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER / DDTM**) examine la cohérence du projet sous plusieurs angles :  
- l'objectif de gestion économe de l'espace ; l'avis demande d'actualiser l'analyse de la consommation foncière de la dernière décennie, de corriger la comptabilisation des surfaces consommées pour l'économie, d'augmenter la densité des logements pour réduire les extensions et de justifier le manque de capacité de densification de la zone artisanale ;  
il souligne le décalage entre l'enveloppe à mobiliser sur la base du PADD ( 32,5 ha – 30% = 23 ha ) et la réalité du projet (28 ha ouverts en extension + 8 ha en densification de l'habitat = 36 ha ) ;

- les autres orientations du PADD : l'avis attend une mise en cohérence du projet relativement à la production de logements sociaux (notamment dans les OAP) et à l'implantation d'une aire d'accueil de gens du voyage ;
- l'objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles : l'appréciation portée est favorable, l'avis préconisant toutefois de classer en Nr les mesures compensatoires à l'extension du golf, de conserver au maximum les boisements, d'annexer au PLU, le moment venu, le PPRN en cours de révision (qui identifiera de nouveaux secteurs à risque de submersion marine) et de prendre en compte dans le règlement des zones U et N les zones inondables ;
- la loi littoral : l'extension de la zone Ulc (camping Le Lagon de la Prée) n'étant pas accolée au village existant est à supprimer et le règlement à corriger.

L'avis fait en outre quelques remarques sur :

- le rapport de présentation,
- les OAP dont le contenu est jugé assez sommaire et comporte quelques erreurs ; de plus la densification y est considérée comme insuffisante ;
- le règlement, qui devrait reprendre l'exclusion des commerces en gros des zones Ua et Ub et des constructions à usage d'habitation dans la zone 1AUe, réglementer la zone 2AUm, prescrire en zone A le lien nécessaire du logement de l'agriculteur à son exploitation ;
- le graphique qui devrait identifier plus lisiblement le contour de la zone inondable et classer en zone N le camping du Lagon de la Prée ;
- les servitudes : il est demandé d'ajouter les quelques servitudes manquantes et d'identifier notamment les zones de captage et de stockage d'eau potable et la station d'épuration.

#### **4.2 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MISSION REGIONALE D'AUTORITE**

**ENVIRONNEMENTALE -MRAE)** remarque que le dossier contient des explications claires et des illustrations facilitant la compréhension des enjeux, notamment une carte de synthèse des enjeux environnementaux ; elle note toutefois le caractère trop succinct du résumé non technique.

Les principales recommandations sont les suivantes :

- préciser la part mobilisable des logements vacants et fixer un objectif de remise sur le marché de manière à réduire le besoin surestimé de foncier pour l'habitat;
- préciser les grandes tendances de consommation d'eau potable et la pression exercée sur la ressource pour les différents usages ainsi que la qualité du réseau d'adduction ;
- prévoir une actualisation du PLU dans les 3 ans après approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires /SRADDET ;
- mieux justifier l'absence d'alternative au projet d'extension du golf vis-à-vis des prairies humides semi-naturelles ;
- préciser les incidences des extensions urbaines sur les espaces associés aux sites Natura 2000 et mener une démarche plus aboutie d'évitement de ses habitats naturels.

**4.3 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CHARENTE MARITIME** émet un avis défavorable, en raison de réserves résumées comme suit :

- besoin d'extension du foncier économique non démontré ;
- règlement : en zone A, fixer à 50 m<sup>2</sup> la limitation de l'extension d'habitation non liée à une exploitation agricole ;
- zonage : reclassement de l'exploitation n°5 en zone A et des espaces agricoles de moins d'un ½ ha) ainsi que élargissement en zone A de l'exploitation n°3 ;

- relocalisation de l'extension de la zone artisanale de Bois Brulé, par exemple au nord de la route de Bois Brulé ;
- intégration dans tout projet d'extension de l'urbanisation d'aménagements nécessaires au traitement des franges urbaines situées en limite de terres agricoles.

**4.4 LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)** émet un avis simple défavorable au titre de l'art L 153-16 du code de l'urbanisme pour les motifs suivants, qui ne se démarquent pas des réserves de la Chambre d'Agriculture ci-dessus :

- la consommation d'espaces pour la zone artisanale de Bois Brulé est jugée excessive et insuffisamment justifiée ;
- un bâtiment d'exploitation est situé en zone N ;
- un bâtiment d'exploitation est limité par la zone Ar ;
- la zone A non accessible pour être exploitée, localisée dans le bourg historique devrait être classée en zone 1AUb ;

La commission émet par ailleurs un avis simple favorable au titre de l'art L 151-12 du même code.

**4.5 LE DEPARTEMENT** émet un avis favorable avec les réserves synthétisées comme suit :

- privilégier les sorties sur une voie qu'une route départementale sachant qu'un accès sur le réseau départemental pourra être refusé s'il présente un risque pour ses usagers ;
- pour les accès "véhicules" le long des routes départementales, préciser dans le règlement que les portails devront, sauf exception, être implantés à une distance minimale de 5m de l'alignement ou du bord de la chaussée ;
- interdire le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux, sauf exception ;
- intégrer la problématique des nuisances sonores et visuelles induites par la RD 137 (zone Nh2 /OAP B secteur du golf – OAP F chemin de la Lagune)
- associer le département à divers projets (aménagement des extensions de la ZA de Bois Brulé, projets de cheminements doux touchant le réseau départemental ...)

**4.6 EAU 17** émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des modifications suggérées :

4.6.1 concernant l'assainissement :

- corriger la date de réalisation du zonage d'assainissement (juillet 2007),
- compléter/préciser l'article V. équipement - réseaux du règlement,
- classer en zone constructible les parcelles 7, 44 et 43 secteur ZK desservies par le réseau collectif ;

à propos du règlement graphique, l'avis cite certaines zones qui pourront être raccordées au réseau collectif et d'autres qui devront être équipées de dispositifs d'assainissement individuels,

4.6.2 l'eau potable :

- faire apparaître sur les plans des servitudes d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eau potable de L'Aubonnière,

- préciser l'interdiction de l'installation de bâtiments d'élevage (sauf constructions nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants) sur les parcelles situées au nord-est dans le périmètre de protection rapprochée du captage.

**4.7 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN** La CARO émet un avis favorable avec les réserves thématiques suivantes:

**4.7.1 développement économique - Zone Artisanale/d'Activités**

- réduire le recul de 10 m par rapport aux voies de desserte,
- favoriser les implantations en limite séparative ou en léger retrait,
- n'y autoriser que des locaux de gardiennage limités à 25 m de plancher, en dehors de tout logement de fonction,

**4.7.2 commerce :** privilégier l'implantation de commerces dans les centralités et donc l'interdire dans les zones Ux/1Ux, sauf si l'espace de vente est accolé à l'activité de production,

**4.7.3 tourisme**

- si l'extension du camping du Pré Vert devait être maintenue, la classer en zone 1AU vers le nord (avec OAP) en requalifiant un espace occupé par un ancien bâtiment agricole,
- encadrer les extensions de campings incluant des mobil homes pour réduire leur impact sur l'environnement et les paysages,
- maintenir le développement de l'urbanisation en retrait du coteau délimitant le marais et les terres hautes,

**4.7.4 habitat :** prévoir une aire d'accueil des gens du Voyage,

**4.7.5 divers :**

- compléter les cartes de porter à connaissance (PAC) des risques naturels, notamment le risque de submersion,
- identifier le projet de station intercommunale de traitement des eaux usées,
- ajouter 2 sites Natura 2000 (Marais de Rochefort/Anse de Fouras, Baie d'Yves et Marais de Rochefort),

**4.7.6 divers**

- suivre recommandations techniques et corrections pour le plan de zonage, le règlement et certaines OAP,
- différencier plus nettement les couleurs des zones Ua et Ub,
- revoir en uniformisant la réglementation sur les hauteurs des constructions dans toutes les zones, en particulier prévoir une hauteur de 9 m en Ux/1AUx et 13 m en Uxb,

**4.8 LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES** émet un avis général défavorable aux mouvements d'espaces boisés classés (EBC), qui se décompose comme suit :

- avis favorable pour les 20 espaces boisés conservés,
- avis défavorable avec demande de maintien pour les 18 espaces boisés supprimés dans un rayon de 10 m de bâtiment (3,23 ha),
- avis favorable au déclassement de 5 secteurs dépourvus de boisements sous réserve de mise en place d'une protection au titre du L151-23,

- avis défavorable au déclassement du secteur 46 à la limite du camping, assorti d'une demande d'élargissement et de prolongement des EBC,
- avis défavorable pour la création d'une bande d'EBC pour marquer la frange de la zoneUlc correspondant à l'extension du camping (incompatible avec la loi Littoral)
- note une diminution de superficie de 6,92 ha sur les 100,8 du PLU en vigueur et le maintien des boisements les plus significatifs de la commune, en dépit de demandes de déclassement majoritairement irrecevables ;

**4.9 CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT** : a fait savoir qu'elle ne souhaitait pas être associée à la procédure de révision.