

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DE LA PREE**

Pièces jointes : 1.note informative du maître d'ouvrage qui indique les suites données aux observations des PPA sous 3 types : réponse favorable, maintien de la décision et engagement d'une réflexion complémentaire
2. synthèse des observations du public
3. mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la synthèse des observations

1.SUITES DONNEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE (MO) AUX OBSERVATIONS PORTEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) DANS LEURS AVIS / OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE)

Au-delà des corrections et/ou compléments demandés, certains amendements proposés en condition d'avis favorables, revêtent une importance plus marquée ;
Les avis du commissaire enquêteur sont émis par rapport aux observations du maître d'ouvrage ; ils sont colorés de **rouge** s'ils ne sont **pas partagés**, de **vert** s'ils sont **partagés**, de **bleu** s'ils sont **neutres**.

1.1 L'ETAT/DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)

1.1.1 Dans son avis favorable avec réserves, la 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 secteurs 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, régler 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.

1.1.2 suites données par le maître d'ouvrage dans la note informative

1.1.2.1 suites favorables

- point de la consommation d'espaces à effectuer sur les 10 années précédant immédiatement l'arrêt du PLU,
- classer en Nr les terrains destinés à recevoir les mesures de compensation liées à l'extension du golf,
- ôter de la consommation d'espaces pour l'économie la partie du camping Lagon de la Prée existant avant l'entrée en vigueur du PLU actuel,
- approfondir la capacité de densification de la Zone Artisanale (ZA) Bois Brulé,
- imposer un minimum de 25 % de logements sociaux pour chaque opération (avis du CE : cette option est d'autant plus judicieuse que la commune n'aurait pas ouvert de logements sociaux ces dernières années),
- identification d'une aire d'accueil pour Gens du Voyage et d'une aire de covoiturage,
- annexer au PLU le prochain PPRN dès son approbation,
- actualiser et mieux identifier les zones inondables (en particulier au titre de la submersion marine) et ajouter dans le règlement écrit la prise en compte du risque inondation dans les projets de construction notamment en zones U et N,
- exclure les commerces en gros des zones Ua et Ub et interdire l'implantation d'habitat (même liées aux entreprises) dans les zones d'activités économiques, la zone 1 AUe, et la zone A (s'il n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole),
- identifier graphiquement les zones de prescriptions acoustiques, de captage / stockage d'eau potable, la station d'épuration et le stockage /traitement des déchets

1.1.2.2 engagement d'une réflexion complémentaire :

- extension du camping Lagon de la Prée (avis CE : l'argumentaire juridique du rapport de présentation paraît intéressant),
- OAP rue des Coudrées (densification) et rue des Résistants (desserte)

1.1.2.3 maintien des choix :

- densité de 10 à 12 logements /ha dans le tissu urbain correspondant à la moyenne des densités environnantes de 6 à 17 logements /ha (avis CE : le raisonnement me semble cohérent ; l'adoption d'une densité de « juste milieu » est de nature à atténuer des disparités trop flagrantes)
- inutilité d'une évaluation du bâti mutable, la commune ne présentant que des logements vacants en pourcentage moins important qu'à l'échelle intercommunale (avis CE : le pourcentage plus favorable de logements vacants ne dispense pas d'estimer un objectif réaliste de réduction à la hauteur des moyens disponibles pour l'atteindre),
- justification de l'estimation du besoin foncier en économie (10 ha), donnée dans le PADD,
- confirmation de l'évaluation des surfaces en extension à 20,68 ha (7,65 pour l'habitat/12,31 pour l'économie et les équipements/ 0,72 pour une zone 2AUm) et respectueuse de l'objectif de réduction de 30 % du PADD (32,5 ha moins 30 % = 23 ha), à opposer aux 36 ha calculés par la DDTM (avis CE : les surfaces correspondant à la densification de l'enveloppe urbaine (8ha), l'extension du camping du Lagon de la Prée (environ 3 ha) et le Stecal du hameau nouveau intégré à l'environnement (4,01 ha) objet d'une modification séparée du PLU ne sont pas, selon moi, à prendre en compte ; si l'extension pour l'économie et les équipements se rapproche de la consommation de la période précédente (15,1 ha), elle est portée par la CARO et justifiée par la saturation (à 97,5 %) des autres zones intercommunales),
- absence d'habitat collectif dans les OAP (avis CE : il revient à la commune de mesurer plus finement un éventuel besoin en habitat collectif, éventuellement social, et par extension en habitat intermédiaire)

1.2 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE - MRAE)

1.2.1 L'Autorité Environnementale 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 SRADET Nouvelle Aquitaine ;
- 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.

1.2.2 suites données par le maître d'ouvrage dans la note informative

1.2.2.1 suites favorables :

- développer le résumé non technique, l'état initial du tableau des indicateurs, l'état du réseau d'adduction d'eau potable et la pression sur la ressource,
- se rapprocher de la CARO pour la justification de l'absence d'alternatives au projet d'extension du golf vis-à-vis des prairies semi-naturelles impactées (3 ha) et l'analyse des incidences sur les espèces associées aux sites Natura 2000 et des mesures d'évitement de ces habitats naturels,

1.2.2.2 maintien du choix : inutilité d'une évaluation du bâti mutable, la commune ne présentant que des logements vacants en pourcentage moins important qu'à l'échelle intercommunale (**avis CE : le pourcentage favorable de logements vacants ne dispense pas d'estimer un objectif réaliste de réduction / idem que supra**),

1.3 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CHARENTE MARITIME

1.3.1 celle-ci 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 m² la limitation de l'extension d'habitation non liée à une exploitation agricole ;
- zonage : reclassement d'exploitations (exploitation n°5 en zone A, espaces agricoles de moins d'un ½ ha) et 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.

1.3.2 suites données par le maître d'ouvrage dans la note informative

1.3.2.1 suites favorables :

- justifier le besoin en foncier pour le développement économique,
- limitation à 50 m² l'extension d'une habitation non liée à l'exploitation,
- reclassement en zone A de l'exploitation n°5
- reclassement en zone N d'une parcelle A située à La Gabauderie,
- traitement des franges urbaines à la limite d'espaces agricoles, si nécessaire,

1.3.2.2 maintien des choix

- zonage restreint de l'exploitation n°3 (**avis CE : favorable au classement en zone A d'un rayon de 100 m autour des parcelles 165 et 166, la ZNIEFF constituant un inventaire précieux des richesses naturelles mais pas, à ma connaissance, un instrument de protection réglementaire des espaces naturels**),
- zonage A de 2 parcelles cultivées au lieu-dit Clos Martin (**avis CE : non partagé, le rattachement à l'OAP serait logique**),

- localisation de l'extension de la ZA Bois Brulé (avis CE : je souscris à cette localisation qui privilégie le regroupement des installations économiques)

1.4 LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

1.4.1 La commission 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 ;

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

1.4.2 suites données par le maître d'ouvrage dans la note informative

1.4.2.1 suites favorables :

- justification supplémentaire des besoins fonciers de la ZA Bois Brulé,
- intégration en zone A d'un bâtiment d'exploitation situé en zone N (exploitation n°5/M.NAUD),
- déclassement de zone A d'une parcelle non accessible pour être exploitée,

1.4.2.2 maintien en zone Ar d'un périmètre entourant une exploitation agricole (avis CE : favorable au classement en zone A d'un rayon de 100 m autour des parcelles 165 et 166/exploitation N° 3/ idem que supra)

1.5 LE DEPARTEMENT

1.5.1 Le département 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 zone artisanale de Bois Brulé, projets de cheminements doux touchant le réseau départemental ...)

1.5.2 suites données par le maître d'ouvrage dans la note informative

Le maître d'ouvrage prend en compte les recommandations essentielles suivantes :

- privilégier l'accès sur d'autres voies que celles du réseau départemental,
- garder à l'esprit que l'accès au réseau départemental peut être refusé ou soumis à des aménagements pour des motifs de sécurité,
- interdiction des rejets d'eaux usées dans les fossés départementaux et encadrement de débit de surverse des eaux pluviales provenant d'urbanisation nouvelle,
- encadrer les nouvelles plantations,
- intégrer les nuisances sonores liées à la RD 137,
- associer les services du Département sur la desserte des différentes zones 1AU et ZA Bois Brulé, sur les projets de cheminements doux impactant le domaine public routier départemental et sur l'emplacement réservé n°5.

La commune maintient sa décision :

- de ne pas imposer en zones Ua et Ub une implantation de portail à une distance minimale de 5m (avis CE : partagé, bien des constructions étant déjà implantées à l'alignement du réseau départemental),

- de ne pas transcrire dans le règlement de toutes les zones les travaux d'aménagement des infrastructures routières, affouillements et exhaussements liés dès lors que sont déjà mentionnés les équipements collectifs et services publics dans les zones A et N et que les affouillements et exhaussements ne sont pas souhaitables en zones Ar et Nr ([avis CE : dont acte](#)).

1.6 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN (CARO)

1.6.1 La CARO émet un avis favorable en faisant les réserves thématiques suivantes :

1611. 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,

1612. 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,

1613. tourisme

- si l'extension du camping du Lagon de la Prée 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,

1614. habitat : prévoir une aire d'accueil des gens du Voyage,

1615. divers :

- compléter les cartes de porter à connaissance (PAC) des risques naturels, notamment 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),

1616. divers

- suivre les 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/1AU et 13 m en Uxb,

1.6.2 suites données

1621 suites favorables

- protéger les alignements d'arbres Route Impériale,
- corriger le périmètre de la zone Ux chemin de La Paleine,
- porter la règle de hauteur dans les zones Ux et 1Aux (hors Uxb) à 9m,
- interdire les constructions à vocation commerciale dans les zones Ux et 1Aux, sauf si le magasin de vente est accolé à l'atelier de production,
- créer une aire d'accueil de Gens du Voyage et étudier l'emplacement d'une aire de co-voiturage,
- suppression de l'ER n°5,
- compléter les cartes relatives à la gestion des risques (dont celui de submersion),
- ajouter 2 sites Natura 2000 aux sites identifiés,
- compléter ou corriger certaines OAP, le plan de zonage (notamment la submersibilité du secteur Rouges Prés, classé en Ub) et le règlement (critères de mesure des hauteurs) ;

1622 engagement d'une réflexion complémentaire :

- extension du camping Le Lagon de la Prée,
- plantation d'une large frange boisée entre la RD 137 et les futures habitations,
- réduire la souplesse de réalisation des espaces communs pour les opérations de plus de 10 logements ;

1623 maintien du choix de présenter les coteaux boisés exceptionnels de la Trame Verte et Bleue comme des réservoirs de biodiversité.

1.7 LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

171. 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 zone Ulc 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 ;

172. suites données :

- le maître d'ouvrage prend acte de l'avis favorable concernant la conservation des boisements classés et le déclassement de certains secteurs EBC protégés par ailleurs,
- en revanche, il envisage une réflexion complémentaire sur les espaces boisés supprimés dans le rayon de 10 m de bâtiments (le déclassement entérine l'absence de boisement à moins de 10 m et permet de réaliser des extensions) ainsi que sur le déplacement du linéaire EBC lié au projet d'extension du camping. (avis CE : partagé)

1.8 EAU 17

181. émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des modifications suggérées :

1811. 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, A 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,

1812. 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.

182. Suites données

1821. suites favorables :

- modifier la rédaction du paragraphe V. équipement - réseaux,
- faire apparaître sur les plans des servitudes d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eau potable,
- préciser dans le règlement écrit de la zone A l'interdiction d'installer de nouveaux bâtiments d'élevage dans le périmètre de protection rapprochée du captage ;

1822. en revanche, la commune n'envisage pas de rendre les parcelles 7, 44 et 43 constructibles (avis CE : conforme)

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

2. AVIS SUR LES OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Les avis du commissaire enquêteur sont émis par rapport aux réponses du maître d'ouvrage (MO) ; ils sont colorés de rouge s'ils ne sont pas partagés, de vert s'ils sont partagés, de bleu s'ils sont neutres

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

avis MO : Non, en raison de l'application de la loi littoral et du principe de continuité de l'urbanisation.

avis CE : conforme si aucune appréciation différente n'est recevable ;

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 ;

avis MO : Oui, cela conforte le projet de l'OAP et permet un projet cohérent; elle sera modifiée en ce sens

avis CE : conforme

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) ;

avis MO : Non car en extension de l'enveloppe urbaine

avis CE : conforme

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 ; **CE** : sans observation

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 ;

avis MO : sans lien avec le PLU

CE : sans observation

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 ;

avis MO : non ce n'est pas possible

avis CE : cet avis sommaire gagnerait à être explicité

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 ;

avis MO : Un nouvel inventaire des zones humides est en cours d'élaboration. Il n'était pas terminé et n'a pas pu être approuvé en 2019. Il sera repris au PLU une fois validé par les instances compétentes.

CE : dont acte

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 rez de chaussée et bureaux, éventuellement à louer, à l'étage) ;

avis MO : le règlement de la zone AUx sera modifié en ce sens.

avis CE : pris note

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) ;

avis MO : sans lien avec le PLU

CE : sans observation

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 ;

avis MO : aucun changement n'est envisagé : le secteur est en Espace Boisé Classé (EBC) et en zone naturelle N

avis CE : en ce cas, il serait utile de constater que l'actuelle occupation du sol est tolérable sur cet espace et, à défaut, d'envisager un degré de protection des boisements moins intransigeant ;

- 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)

avis MO : ce secteur est en zone agricole, en EBC : eu égard à la loi littoral aucune extension de camping n'est possible.

avis CE : dont acte

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 desserrer les emplacements actuels et prévenir ainsi un nouvel incendie sur le camping ;

avis MO : ces parcelles sont en zone agricole

avis CE : en dépassant cette réponse factuelle, le desserrement (au lieu de la réduction ...) des emplacements me paraît devoir être pris en considération, sous une forme ou une autre, au nom du principe de précaution ; le déclassement de ses parcelles ne serait pas incongru ;

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 ; **CE** : sans observation

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

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 ;

avis MO : ce choix ne correspond pas au projet retenu par les élus et mis en œuvre par le PLU

avis CE : dont acte

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

avis MO : cette zone est une zone naturelle qui ne permet pas ce genre de projet.

avis CE : pris note, mais ce projet mériterait d'être analysé plus précisément

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 ; **CE : sans observation**

14. M. **LEROUGE** 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 ; **avis MO** : le certificat d'urbanisme a une valeur dont la durée est très largement dépassée car il a plus de 14 ans. Ce document ne confère plus de droit. Les autres pièces sont sans effet sur le PLU. La partie de la parcelle concernée est située en dehors de l'enveloppe urbaine.

avis CE : réservé

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 ;

avis MO : la partie de la parcelle concernée est située en dehors de l'enveloppe urbaine.

Cependant la parcelle concernée est située au sein d'un secteur bâti à l'Est, au Nord, et au Sud, dès le reclassement en Ub de cette parcelle de taille très réduite (650 m²) est accepté.

avis CE : partagé

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 attenant "La Croix des Joncs" a prévu des sorties et donc une jonction vers une OAP plus étendue ;

avis MO : voir document analyse des avis PPA (tableau) ; un sens unique va être réalisé prochainement ; sur le deuxième il s'agit d'un choix communal au sein du PLU.

avis CE : conforme

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

avis MO : les OAP n'ont pas les mêmes objets : certaines ont une vocation économique et les autres une vocation d'habitat.

- 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 ;

avis MO : l'OAP n°7 de la rue des Coudrées sera modifiée afin de prendre en considération cette remarque

CE : dont acte

- 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 ;

avis MO : cette remarque sera étudiée et mise en regard de la remarque des services de l'Etat sur ce point.

CE : dont acte

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

avis MO : la notion de logement aidé est largement développée au sein du SCoT. La commune décline cette thématique suivant cette définition du document de planification de rang supérieur.

avis CE : indépendamment des documents d'ordre supérieur, la distinction entre logements aidés et sociaux est au moins à faire apparaître sans risque de confusion dans le PLU

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 ;

avis MO : il s'agit d'un choix communal au sein du PLU.

avis CE : dont acte pour la parcelle 118 ; en revanche, le choix de l'OAP 10 mérite réflexion complémentaire, la RD 137 enregistrant un trafic évalué à 25000 véhicules/jour ;

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 ;

avis MO : ce point ne relève pas du PLU

CE : sans observation

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.

avis MO : Il n'est pas envisageable de donner suite à cette demande en raison de la loi littoral et du principe de continuité de l'urbanisation

avis du CE : conforme

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 m²) ;

avis MO : en accord avec la CDPENAF et avec la chambre d'agriculture il sera procédé au reclassement demandé.

avis CE : conforme

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 ;

avis MO : un nouvel inventaire des zones humides est en cours d'élaboration. Il n'était pas terminé et n'a pas pu être approuvé en 2019. Il sera repris au PLU une fois validé par les instances compétentes.

avis CE : le risque pouvant toucher des constructions dans cette partie actuellement « détrempée » est à prendre en considération ;

- 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 ;

avis MO : l'OAP sera modifiée afin de prendre en considération les logements déjà réalisés.

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, confirme sa nécessité dans sa lettre du 20 janvier- voir observation 31 et demande le reclassement en A pour futur accès à l'extension éventuelle de la 2Aub)

avis MO : le projet arrêté et mis à l'enquête publique ne comporte plus de zone à urbaniser au nord. Dès lors l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. Suite à un arbitrage, le projet de PLU a évolué (comme c'est possible) avant d'être stabilisé. Il n'y a aucune coquille.

La parcelle ne sera pas reclassée.

avis CE : l'intégration dans la parcelle 121 (classée Ub) d'un emplacement réservé donnant accès à la parcelle 67, dont la destination importe peu, préserverait l'avenir ; à défaut, l'inconstructibilité partielle ou totale de cette parcelle serait en cohérence avec les justifications développées pour les cas similaires 1 et 14 ci-dessus ;

- demande la constructibilité de sa parcelle 81 (accessible en son haut) pour ne plus avoir à l'entretenir;

avis MO : néant

avis CE : favorable uniquement en alignement des extrémités des parcelles urbanisées voisines

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 ;

CE : cette remarque n'est pas commentée par le MO

- 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 ;

avis MO : Le projet de PLU correspond à un arbitrage. Ces choix seront maintenus

avis CE : dont acte pour les parcelles aux Granges Levées ; en tout état de cause, le classement en zone constructible de l'intégralité des 3 parcelles serait contraire à l'objectif de la commune de réduire les ouvertures à l'urbanisation; en revanche, le choix de l'OAP 10 /1Au mérite réflexion complémentaire eu égard à la proximité de la RD 137

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 ;

avis MO : Il est normal que les travaux de la commission urbanisme permettent de faire évoluer le projet. Ces commissions ont été amenées à traiter des sujets assez récemment comme le futur projet de SCoT avec lequel la majorité des élus à souhaiter anticiper la mise en œuvre en élaborant un projet de PLU qui prend autant que possible les éléments importants pour la commune. Le passage de 13 ha (du SCoT en vigueur mais arrivant en fin de mise en œuvre) à 8 hectares fait partie de ces points. Le prochain SCoT ne permettra plus en effet cette surface pour l'habitat

CE : la réduction des surfaces en extension à destination de l'habitat va dans le sens des prochaines prescriptions d'ordre supérieur ;

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 spatialisat ion réalisée par l'Union des Marais de Charente Maritime (UNIMA) en juin 2019 (pj 2) ;

Avis MO : l'état dans son avis souligne :

Le PPRN approuvé le 21 mars 2013 est en cours de révision et constituera donc une servitude d'utilité publique qui devra être annexée au PLU. Le rapport de présentation ne fait apparaître aucune information concernant la procédure de révision du PPRN prescrite par arrêté n° 17-2568 du 18 décembre 2017 et le porter à connaissance du 28 septembre 2016, ni les cartes d'aléas submersion marine annexées au PAC.

Le rapport de présentation sera complété en ce sens et mentionnera la procédure de révision du PPRN.

La couche SIG relative à la **zone inondable** sera demandée à la Préfecture car il semblerait que celle dont dispose la commune soit erronée. La couche SIG relative à la zone inondable au titre de la

submersion marine (établie dans le cadre de la révision du PPRN) sera demandée à la Préfecture. Elle pourra être apposée sur le règlement graphique.

Un nouvel inventaire des zones humides est en cours d'élaboration. Il n'était pas terminé et n'a pas pu être approuvé en 2019. Il sera repris au PLU une fois validé par les instances compétentes.

CE : pris note

- 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 (ZNIEFF) 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 – pj 4) et à l'instar des autres sièges d'exploitation ; ils précisent que la commission d'urbanisme n'a pas retenu le classement en Ar ;

avis MO : cette modification sera réalisée pour l'approbation du PLU. Les parcelles seront reclassées en A.

avis CE : dont acte, ce reclassement en zone A est légitime ;

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.

avis MO : ce choix sera maintenu. Les arbitrages finaux du PLU correspondent à des données (Futur SCoT notamment) qui ont conduit à réduire les zones à urbaniser.

avis CE : conforme

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 (éviter de tout impact sur l'environnement et les paysages) ; elle demande aussi la clarification de l'art 1 du règlement Nlc ; 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 ;

avis MO : la commune est pour un développement de l'offre touristique par l'agrandissement des campings quand cela est possible.

Cependant le Préfet ainsi que la CARO ont donné un avis défavorable argumenté qui s'appuie sur une lecture stricte de la loi Littoral. L'extension du camping en zone ULc sera supprimée pour l'approbation du PLU

Ce sujet pourra être ré-étudié lorsque la commune sera raccordée à la station d'épuration de Fouras si un projet complet étayé et argumenté est constitué.

avis CE : compte tenu l'exemple donné de Chatellaillon et des arguments juridiques développés à la fois dans le rapport de présentation et par M.Prosé assisté d'un avocat, ce dossier mérite dès ce stade une étude complémentaire;

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 ;

avis MO : sans lien avec le PLU

CE : sans observation

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 ;

avis MO : voir réponses apportées ci-avant.

CE : le projet d'extension du camping Le Lagon de la Prée traduit une certaine attractivité touristique de la commune ; l'OAP n°5 demande examen complémentaire dès lors qu'elle se situe au bord de la voie ferrée ;

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 ;

avis MO : voir réponses apportées ci-avant.

CE : sans observation

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 ;

avis MO : à voir avec la CARO ; en attente de réponse de la CARO suite à une demande tardive de la Mairie ; une réponse sera donnée dès que possible

CE : cette requête démontre la limite de la procédure : une destination économique/industrielle du sol fixée par le PLU et un droit de jouissance dudit sol qui n'y répond pas ; autrement dit, la CARO porte pour le court terme un projet sur une zone dont la disponibilité est loin d'être acquise ;

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 ;

avis MO : 30% c'est une surface conséquente si on se réfère à l'enveloppe de 8,5 ha qui constitue le potentiel que peut mobiliser le PLU. Les autres zones choisies sont toutes attractives et adaptées : proches du centre, des transports (bus, trains, RD 137). Elles sont également libres de toutes activités agricoles.

avis du CE : conforme - voir observation 25

37. M. **HILLAIREAU** Jean-Michel demande le prolongement de l'OAP 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) ;

avis MO : La parcelle classée en A sera mise en N conformément à la demande de la chambre d'agriculture.

Il ne sera pas procédé à l'agrandissement de l'OAP 10 en raison des nuisances sonores liées à la RD 137 La Rochelle - Rochefort.

avis du CE : conforme

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 ;

avis MO : en application de la loi littoral il ne peut être une suite favorable à cette demande

avis du CE : étudier la recevabilité de la demande via un assouplissement adapté du règlement ou la reconnaissance dans le secteur de la Basse Roche (composé de suffisamment d'habitations) d'un hameau ou la création d'un STECAL, ces derniers avec une délimitation d'une zone partiellement constructible ;

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 ;

avis MO : ce secteur est en zone humide : le choix communal est de préserver ce secteur

avis du CE : conforme, en raison également de la toute proximité de la voie ferrée

40. M. Mme **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 ;

avis MO : en application de la loi littoral il ne peut être une suite favorable à cette demande

avis du CE : conforme.

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. »

avis CE : favorable

3. AVIS GENERAL

L'objectif rationnel de la commune est de :

- disposer d'un document d'urbanisme révisé qui prenne en considération les dernières évolutions réglementaires et présente une conformité avec la loi Littoral et le PPRN ainsi qu'une compatibilité avec le SCoT et le PLH du Pays Rochefortais, en cours de révision ;
- assurer un développement raisonné de l'habitat et des activités économiques en limitant la consommation de l'espace naturel et agricole et donc en privilégiant la densification et en évitant l'étalement urbain.

Cet objectif est traduit dans le PADD par 4 orientations :

1.CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

L'armature urbaine est constituée de 2 bourgs, celui de St Pierre et le centre bourg historique de St Laurent qui a bénéficié d'opérations récentes d'habitat en vue d'équilibrer l'urbanisation entre ces 2 entités qui accueillent chacune aujourd'hui environ 900 habitants ; la commune entend maintenir cet équilibre pour la décennie à venir et de fait elle y partage les prochaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'habitat.

L'action est complétée par le renforcement de la polarité économique de la ZA Bois Brulé (à intérêt et compétence communautaires) et de la polarité touristique (périmètre du golf à St Pierre), la valorisation du quartier historique de la gare /St Pierre et l'encadrement du développement du secteur de Touchelonge (interface entre les 2 bourgs incluse de ce fait en zone A ou N) et des habitats isolés (extensions limitées des seules habitations existantes).

2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A ce titre :

21. les élus, légitimement emportés par la croissance démographique observée dans leur commune (2,1 % entre 2008 et 2014) ont projeté à l'horizon 2030 l'arrivée d'environ 210-220 habitants supplémentaires ; ils en ont déduit un besoin de 220 logements sur 10 ans, dont 100 (40%) pour l'accueil de résidents nouveaux et 120 (60%) au titre du maintien de la population existante (dit "point mort " constitué notamment par le desserrement des ménages).

22. le projet de révision :

- anticipant une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le prochain SRADDET par rapport à celle connue entre 2009 et 2015, enregistre une réduction de la consommation foncière globale de 30% (habitat et économie confondus) ; ainsi sur les 32,5 ha consommés ces dix dernières années (17,4 pour l'habitat / 15,1 ha pour l'économie) le projet ne mobilise qu'un peu plus de 8 ha en extension pour l'habitat (7,6 ha pour 130 logements + 0,72 ha réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme pour 18 logements) et 12,31 pour l'économie et les équipements ;
- acte scrupuleusement un potentiel de densification important, à savoir 40% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine (88 logements dont 52 intégrant une OAP)
- traduit le choix original (même si discuté) de la commune, au motif d'une mixité des formes urbaines, de varier la densité minimale suivant les tissus et la demande; ainsi 5 OAP prévoient 12 logements/ha, 3 OAP fixent 17 logements /ha et 1 OAP) à 25 logements/ha, il est vrai pour seulement 0,08 ha/2 logements sociaux.

3. PERENNISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- en soutenant un développement touristique sans qu'il ne heurte les espaces naturels et agricoles,
- en programmant le développement de la zone artisanale/d'activités de Bois Brulé dans le principe de continuité du bourg de St Laurent (10 ha dont 5 à court terme lui sont consacrés) ;

ce projet, d'intérêt communautaire prioritaire, est porté par la CARO en raison d'un taux d'occupation très élevé (proche de 100 %) des zones d'activités économiques de son périmètre, d'une vingtaine de récentes demandes d'installation ne pouvant être satisfaites à court terme (à hauteur de 6 ha) et de la toute proximité de l'axe à 2x2 voies La Rochelle - Rochefort (RD 137) ; la CARO a joint au dossier d'enquête un argumentaire détaillé justifiant à la fois le besoin foncier et la localisation (critiquée toutefois par la Chambre d'Agriculture dans son avis sur le PLU) déterminée après étude d'une équipe pluridisciplinaire en liaison avec la commune, le département et soumise aux PPA lors de réunions sur le PLU ;

Il est à relever que si la nouvelle mobilisation d'espace pour l'économie et les équipements (12,31 ha) n'est pas éloignée de la consommation des années précédentes (15,1 ha), elle ne remet pas en cause la réduction fixée à 30 % des ouvertures totales à l'urbanisation.

4 . VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE

Le projet de PLU, notamment explicité par un rapport de présentation méthodique et détaillé ainsi que complété par une note informative (jointe) opportunément rédigée dès le début de l'enquête:

41. respecte le contexte réglementaire, à savoir :

- la conformité du projet avec la loi Littoral via le Document d'Orientations Générales du SCoT ; le PLU prévoit l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées, prend acte du hameau nouveau intégré à l'environnement sur le secteur du golf, objet de la modification n°1 du PLU, ne consent aucun développement de l'habitat isolé (pas de STECAL, même si à mon sens le secteur de la Basse Roche, composé de suffisamment d'habitations, peut en justifier un ou, à défaut, constituer un hameau, tous deux avec bien entendu une délimitation d'une zone partiellement constructible ...), identifie en zones A et N la coupure d'urbanisation / ceinture de bois et de bocage entre Fouras et St Laurent de la Prée ainsi qu'en zone Ar et Nr les espaces naturels et remarquables protégés à divers titres ;

néanmoins une divergence subsiste relativement à l'extension du camping du Lagon de la Prée; étant donné que l'Etat /DDTM émet un avis défavorable au motif que l'extension transgresse les dispositions de la loi Littoral, que M. PROSE fait référence à une configuration similaire au camping de l'Océan à Chatellaillon - Plage (lequel a obtenu un permis d'aménager en novembre 2016) et que cette extension a suscité des développements juridiques tant du côté du propriétaire que dans le rapport de présentation, la commune est en situation d'opposer l'argumentaire le plus pertinent pour faire valoir que l'extension n'est pas en contradiction avec la loi Littoral ;

- la compatibilité avec le SCoT et le PLH, tous deux en cours de révision ; le PLU prévoit 100 logements pour l'accueil de nouveaux habitants (auxquels il faut ajouter une production, tout de même significative de 120 logements au titre du maintien de la population existante/"point mort") à rapprocher des 145 logements du SCoT et des 180 du PLH ;

Le PLU prévoit également une enveloppe foncière d'un peu plus de 8 ha (contre les 13 ha autorisés du SCoT) et une part de logements sociaux (?), à savoir 20% de logements aidés dans toute opération de 10 logements (p.26 du règlement), et une OAP mineure de 2 logements sociaux dans le secteur de la gare/St Pierre (le PLH 2010-2015 a fixé à 20% la part de logements sociaux sur le total des logements produits) ; une clarification s'impose sur le thème de la production de logements sociaux : à ce titre, en dernier lieu, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage envisage de compléter les OAP afin d'imposer un minimum de 25% de LLS pour chaque opération; il reste toutefois à s'assurer que cet objectif se conforme par anticipation aux futures orientations connues du SCoT en révision, à savoir le pourcentage (et de quelle base) et/ou le nombre total de logements sociaux attendus par la CARO sur la commune.

- la compatibilité avec le SDAGE Adour - Garonne et la prise en compte du SRCE de Poitou-Charentes ;

42. rappelle pour chaque OAP les enjeux environnementaux à prendre en compte pour conclure notamment que la proximité de secteurs d'intérêt écologique (rue des Résistants, chemin de la Lagune...) n'engendre pas d'incidence directe et que des haies doivent être créées pour protéger des nuisances sonores ;

43. évoque clairement les conséquences éventuelles du plan sur les zones importantes pour l'environnement:

- le site compris dans l'arrêté préfectoral de protection du biotope est intégré dans la zone Nr, aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité des ZNIEFF (même celui situé en limite) ni n'est localisé sur le site classé Estuaire de la Charente ; sont toutefois à prendre en compte l'inventaire à jour (et plus clairement repéré) des zones inondables hydromorphes et humides, les éléments connus du PPRN en révision (en attendant de joindre en Servitude d'Utilité Publique le PPRN adopté) et si nécessaire enrichis de constats de terrain;

- la maîtrise du développement touristique conduit à attribuer au golf et aux campings existants des zonages et des règles adaptés à leur vocation ;

A ce titre, M.DUPOINT, propriétaire du camping des Charmilles, exprime une demande de permis d'aménager sur son espace EBC, d'extension du camping et de création d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) ; concernant l'extension du camping, il invoque la nécessité d'élargir l'espace de chaque emplacement, tirant la leçon d'un récent incendie ; il est naturel d'apprécier objectivement le mode d'occupation du sol dans le périmètre EBC par rapport à l'obligation de conservation et de protection de boisements, et d'une façon générale la demande d'extension du camping;

De son côté, M.PAILLE demande de pouvoir développer sur sa propriété à La Grogner classée en N un projet touristique consistant en l'installation de chalets en bois à dessein locatif saisonnier ;

Je pense que ces demandes de développement touristique sont à étudier en ayant à l'esprit la possibilité d'une mise en place de modalités adaptées et légalement/réglementairement recevables parvenant à conjuguer raison environnementale et initiative touristique/économique privée ;

- la préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue est assurée ; au moins 2 secteurs Natura 2000, par ailleurs largement couverts par les secteurs humides et le PPRN, y sont intégrés ; reste à vérifier le cas des 2 secteurs signalés par la CARO dans son avis et donc non étudiés à travers le dossier ;

- l'intégration paysagère, architecturale et environnementale du nouveau hameau intégré à l'environnement constituant l'extension du golf engendre un impact moyen sur le paysage, l'assainissement et les voies de circulation mais inexistant sur le site Natura 2000 ;

44. décline à 3 niveaux (PPAD, règlements écrit et graphiques) les choix opérés et les mesures envisagées au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

45. prévoit de traiter par des aménagements de qualité les franges urbaines et routières (notamment celle située le long de la RD 137) qui impactent le paysage ouvert sur le littoral et les marais ; les dispositions contenues dans les OAP tendent à répondre a minima aux objectifs du PADD (insertion dans le tissu urbain existant, densité, mixité, préservation du potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage futur, traitement des limites d'urbanisation et de proximité).

En considération des développements ci-dessus, j'émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint Laurent de la Prée, en l'assortissant d'**une réserve** et de **5 recommandations** :

1. une réserve : concrétiser les engagements (suites favorables, réflexions complémentaires ou prise en compte de recommandations) formulés par la commune dans la note informative et le mémoire en réponse à la synthèse des observations du public ; et en particulier :

- à l'appui des derniers relevés et études réalisés (UNIMA en juin 2019 et PPRN en cours de révision), si nécessaire enrichis de constats actuels in situ, dresser l'inventaire exhaustif des zones inondables,

hydromorphes et humides aux fins de prévenir tout conflit préjudiciable entre habitat et nature et à ce titre prendre les dispositions réglementaires afférentes ;

- produire, conformément à l'engagement du mémoire en réponse, des logements locatifs sociaux à hauteur d'un minimum 25% pour chaque OAP et confronter cet objectif avec les futures prescriptions connues du SCoT.

2. 5 recommandations :

21 . Logement :

- évaluer l'éventuel besoin en logements collectifs ou intermédiaires ;
- fixer un objectif raisonnable de remise sur le marché de logements vacants à la hauteur des moyens disponibles pour l'atteindre ;

22. Zonage :

- par rapprochement d'options non retenues ou, le cas échéant, de requêtes de (re)classement en U, jauger l'opportunité de certaines ouvertures pour l'habitat, à savoir l'OAP n°10 chemin de la Lagune, le haut de l'OAP n°14 et l'OAP n°5 (2 logements sociaux);
- examiner les avis que j'ai exprimés au fil des pages précédentes sur certaines requêtes ou observations notamment sur la requête de M. DELAJOT et sur le cas particulier de la parcelle 121 ;

23. Projets : rechercher les éventuelles solutions adaptées et légalement/réglementairement recevables susceptibles de faire aboutir, ne serait-ce que partiellement, les projets de MM PROSE, PAILLE, DUFORT et BEGAUD et de permettre ainsi de conjuguer une dynamique touristique/économique et la raison environnementale.

christian Karpinski