

Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Note informative :  
Suites envisagées par la collectivité  
en réponse aux avis des personnes publiques associées

---

## Sommaire

<b>I. AVIS DE L'ETAT .....</b>	<b>5</b>
<b>II. AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN (CARO) .....</b>	<b>34</b>
<b>III. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) .....</b>	<b>48</b>
<b>IV. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES ( CDNPS) .....</b>	<b>49</b>
<b>V. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE).....</b>	<b>53</b>
<b>VI. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE .....</b>	<b>58</b>
<b>VII. AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS .....</b>	<b>65</b>
<b>VIII. AVIS DU DEPARTEMENT – DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MOBILITE.....</b>	<b>66</b>
<b>IX. AVIS DU SYNDICAT DES EAUX.....</b>	<b>74</b>

**Code Couleur utilisé :**

La commune envisage de répondre favorablement à l'avis PPA

La commune envisage de mener une réflexion sur la base de l'avis PPA

La commune n'envisage pas de donner suite à l'avis PPA



## I. Avis de l'Etat

L'avis du représentant de l'Etat, le Sous-Préfet de Rochefort, est **favorable sous réserve** de prendre en considération les observations suivantes :

Etat (Préfet)
<p>Le document approuvé devra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corriger et compléter l'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur la période précédente de 10 ans ; justifier la modération de la consommation d'espace du projet par rapport à cette période de référence et à l'objectif de réduction affiché au PADD. Dans le cas où cette justification n'apparaîtrait pas possible, la consommation du foncier devra être réduite en conséquence.</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sera complétée dans le rapport de présentation pour correspondre à la période de 10 ans précédant l'arrêt du PLU. La modération de la consommation d'espace du projet de PLU sera justifiée par rapport à cette analyse.</p>

Etat (Préfet)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter les densités prévues pour l'habitat au sein des enveloppes urbanisées de manière à réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation prélevées sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de ne pas répondre favorablement à cette observation. La densité fixée pour les nouvelles opérations dans le PADD (17 logements/ha) est compatible avec le SCOT actuellement en vigueur et les orientations connues du projet de révision du SCOT.</p>

Etat (Préfet)
- Retirer la zone UCI correspondant à l'extension du camping du « Lagon de la Prée » pour une surface de 3,2 ha, cette extension ne respectant pas les dispositions de la loi littoral ; adapter le règlement du PLU en conséquence.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d'extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l'approbation du PLU.

Etat (Préfet)
- Classer les terrains destinés à recevoir les mesures de compensation liées à l'extension du parcours de golf en zone Nr.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.

Etat (Préfet)
- Adapter le règlement des zones concernées par le risque inondation.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant la prise en compte des zones concernées par le risque inondation au moment de l'approbation du PLU. Elle envisage d'ajouter un paragraphe dans les dispositions générales du règlement écrit concernant la prise en compte du risque inondation dans les projets de construction. Toutefois, elle rappelle que le Plan de Prévention des Risques Inondations est une Servitude d'utilité Publique (SUP) qui s'applique de fait au territoire communale et qui est déjà annexé au projet de PLU.

L'avis du représentant de l'Etat, le Sous-Préfet de Rochefort, comporte une annexe technique avec les observations suivantes :

Etat (Préfet) – Annexe à l'avis
<p>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>L'analyse de la consommation foncière, entre 2006 et 2015, figurant au rapport de présentation indique que 32,5 ha ont été consommés : 17,4 pour l'habitat, 15,1 ha pour l'économie.</p> <p>Cette analyse est assez sommaire et résulte du croisement de données informatisées (Majic et Sitadel). Elle aurait dû être actualisée au fil de la réflexion pour porter sur une période de 10 plus récente. La distinction entre consommation foncière et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas effectuée (la destination est connue mais pas l'origine).</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers telle que présentée dans le rapport de présentation respecte les dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Elle sera toutefois actualisée pour correspondre à la période de 10 ans précédent l'arrêt du projet de PLU soit la période 2009-2019.
Etat (Préfet) – Annexe à l'avis
<p>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>Sagissant du volet économique, des précisions sont aussi attendues.</p> <p>En effet, il semblerait que des surfaces aient été comptabilisées dans la consommation 2006-2015 alors qu'elles n'auraient pas dû l'être (voir page 97 du rapport de présentation figurant les parcelles comptabilisées par un aplat violet). Il s'agit du camping du « Lagon de la Prée ». Une grande partie de ce camping existait avant 2006, seule une petite extension a été opérée entre 2006 et 2015. Cette extension ne s'étend pas jusqu'aux 2 habitations riveraines du hameau de Charras, comme le laisse penser la cartographie. Vraisemblablement, le cumul des surfaces consommées pour l'économie est donc inférieur aux 15,1 ha annoncés.</p> <p>Il convient d'actualiser cette analyse au regard de cette remarque.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sera actualisée.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Analyse de la densification et de mutation des espaces bâtis :</p> <p>Pour l'estimation du potentiel de logements dans le tissu urbain, les densités retenues varient selon que les espaces font l'objet d'OAP (12 à logements à l'hectare) ou non (10 logements à l'hectare). Le rapport de présentation indique que ces densités correspondent à l'environnement proche. Néanmoins, un effort est attendu sur ce point. Les densités doivent pouvoir être augmentées, en composant avec les formes urbaines, pour ne pas créer de rupture avec le tissu environnant. Elles devraient permettre de créer davantage de logements en intensification de manière à réduire les surfaces ouvertes en extension.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>L’analyse du potentiel en densification effectuée par la collectivité a été menée rigoureusement en prenant en compte le contexte et l’environnement urbain existant au sein des 2 bourgs. Il s’avère que l’étude des densités existantes présentée en pages 86 à 89 du rapport de présentation révèle une moyenne de 6 à 17 logements/ha dans ces bourgs. Une moyenne de 10 à 12 logements/ha pour le calcul du potentiel de logements en densification est donc cohérent. Pour les secteurs qui bénéficieraient d’un zonage AU, la densité est augmentée à 17 logements/ha.</p>
Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Analyse de la densification et de mutation des espaces bâtis :</p> <p>Les coefficients de rétention ont été retenus en fonction du découpage parcellaire, de l'aménagement de la parcelle, du nombre et du type de propriétaires, de la complexité des droits de partage successoraux. Ainsi, pour les terrains à dureté foncière faible, 100 % de la parcelle a été prise en compte. Pour les terrains à dureté foncière moyenne, 50 % de la surface a été prise en compte. Enfin, pour les terrains à dureté foncière forte, la surface n'est pas prise en compte dans le projet de PLU. Le rapport de présentation indique sur la cartographie p. 103 qu'un secteur de 1,5 ha est à dureté foncière forte. Or, il fait l'objet d'un classement en zone U du PLU, avec une OAP (N°11). Il existe donc une contradiction entre ces deux approches qu'il convient de lever.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>L’erreur concernant l’estimation d’une dureté forte sur un secteur identifié en page 103 du rapport de présentation et finalement classé en U avec OAP sera corrigée.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Analyse de la densification et de mutation des espaces bâtis : Le bâti mutable aurait dû être évalué.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune précise qu’elle ne présente pas de bâti « mutable » susceptible d’accueillir des logements ou des activités à 10 ans. Seuls quelques logements vacants sont présents et sont pris en compte dans le rapport de présentation en page 42. Il est utile de noter que le parc de logements vacants représente 6,9% du parc de logements sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée, contre 8% au niveau intercommunal.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Analyse de la densification et de mutation des espaces bâtis : Concernant les activités économiques, l’étude de densification indique que la commune ne compte qu’une zone artisanale qui ne dispose d’aucune capacité de densification à ce jour. Cette affirmation aurait dû être justifiée au regard des possibilités de division de certaines grandes parcelles et de la nature des activités accueillies (besoins en espaces de stockage...).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces et leur justification : Le PADD prévoit un objectif de réduction de « 30 % de la consommation d’espaces pour l’habitat et les activités » et indique que « la commune ne devra pas dépasser une enveloppe de 8 ha en extension pour l’habitat ». Aucune enveloppe n’est fixée pour l’économie.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune ne comprend pas cette observation. Le PADD du projet de PLU fixe bien un besoin foncier estimé à <b>10 hectares</b> dont 5 hectares à court terme pour le développement de la ZA du Bois Brulé en page 13.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces et leur justification :  Dans le respect des orientations du PADD, l’enveloppe globale mobilisée pour l’habitat et l’économie ne devrait donc pas dépasser 23 hectares (32,5 hectares – 30%).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune ne comprend pas cette observation. Le PADD du projet de PLU respecte ses propres orientations car il prévoit un besoin foncier de 8 hectares pour l’habitat et 10 hectares pour l’activité soit un total de <b>18 hectares</b> (ce qui est inférieur aux 23 hectares mentionnés dans l’avis de l’Etat).

## Etat (Préfet) – Annexe à l’avis

## Objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces et leur justification :

Or, le cumul des surfaces effectué à partir du zonage porte à 28 ha les surfaces ouvertes en extension :

- 7,65 ha pour l’habitat (zone 1AUb et 2AUb) ;
- 12,31 ha pour les équipements et l’économie (zones 1AUe, 1AUx et 2AUx) ;
- 4,01 ha pour le hameau nouveau lié à l’agrandissement du golf (STECAL) ;
- 3,2 ha pour le camping des Prés Verts ;
- 0,72 ha pour la zone 2 AUm en entrée de bourg (zone mixte à vocation d’habitat et de commerce)

auquel il convient d’ajouter 8 ha en densification à destination d’habitat, soit un total d’environ 36 hectares.

L’enveloppe globale des 23 ha découlant du PADD est donc largement dépassée. La consommation projetée est même supérieure aux 32,5 hectares consommés sur la période 2006 – 2015.

**SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE**

La commune ne comprend pas cette observation.

Le **STECAL** correspondant au hameau nouveau intégré à l’environnement (4,01 ha) n’est pas à prendre en compte dans le calcul de la consommation d’espace en extension. Le projet est déjà acté et doit être considéré comme consommé. La création du hameau nouveau a fait l’objet d’une procédure de modification du PLU actuellement en vigueur de Saint-Laurent-de-la-Prée antérieure à la procédure de révision du PLU.

**L’extension du camping du Pré vert** (3,2 ha) tel que présenté dans le projet de PLU est intégré aux zones **U** en tant que « futur engagé ». Le porteur du projet s’étant engagé à déposer un permis de construire avant l’approbation du PLU. Si tel n’était pas le cas, le zonage U sera à revoir.

**Les surfaces en densification de l’enveloppe urbaine des bourgs zonées en U** ne peuvent être comptabilisées comme de la consommation d’espaces et comme de l’extension. Elles correspondent à la valorisation d’espaces libres au sein de parcelles bâties.

Ainsi, les surfaces en extension (1AU et 2AU y compris 2AUm) s’élèvent à **20,68 ha** (= 7,65 pour l’habitat +12,31 ha pour les équipements et l’économie + 0,72 ha de la zone 2AUm).

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces et leur justification :</p> <p>Concernant l’habitat, 17,4 hectares ont été consommés sur la période précédente si l’on se base sur l’analyse du PLU. Le projet prévoit 8 ha en densification et 8 hectares en extension (dont 4 ha sont fléchés en zone 2 AU), soit 16 hectares au total. Comme indiqué précédemment, un effort de densification est attendu s’agissant du potentiel mobilisable au sein des enveloppes bâties, de manière à diminuer la pression sur les espaces agricoles.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune ne comprend pas cette observation.</p> <p><b>Les 8 ha en densification de l’enveloppe urbaine des bourgs zonées en U</b> ne peuvent être comptabilisés comme de la consommation d’espaces et comme de l’extension. Elles correspondent à la valorisation d’espaces libres au sein de parcelles bâties. Le projet de PLU est compatible avec les orientations du PADD en ce qu’il prévoit 7,65 ha de zones AU habitat (le PADD fixe un besoin foncier de 8 ha en extension pour l’habitat).</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces et leur justification :</p> <p>Concernant l’économie, 15,1 ha ont été consommés sur la période précédente selon les données du PLU. Ce résultat est à minorer dans la mesure où des surfaces ont été comptées à tort (camping du « Lagon de la Prée »). Le projet de PLU prévoit environ 17 ha d’extension à vocation économique, soit une augmentation de la consommation foncière par rapport aux 10 années précédentes. L’essentiel du développement s’opère sur la zone d’activités du Bois Brûlé avec 10 ha en extension.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>Le besoin foncier dévolu aux activités économiques et à la ZA du Bois Brûlé (10 hectares en 1AUx et 2AUx) a été expressément demandé par la Communauté d’Agglomération Rochefort Océan en raison du déficit foncier qu’elle constate le long des axes routiers d’importance sur son territoire. Comme le précise le rapport de présentation, la ZA du Bois Brûlé est, selon la CARO « une zone de développement prioritaire pour les 10 années à venir ». A ce titre, il est important qu’elle puisse être maintenue et se développer via le PLU. Cette volonté intercommunale sera inscrite dans le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCOT.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces et leur justification :  S’agissant de la justification des objectifs chiffrés de modération annoncés au PADD, le rapport de présentation est laconique. Le tableau figurant p. 169 du rapport de présentation liste une série d’actions très générales qui n’ont pas forcément à voir avec un effort de réduction de la consommation des surfaces. Pour l’activité, qui consomme une grande partie des surfaces, il aurait pu être indiqué en quoi la zone d’activité intercommunale s’inscrit en complémentarité avec les autres zones du territoire.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune ne comprend pas cette observation. Les objectifs chiffrés fixés dans le PADD sont le résultat d’une analyse croisée entre les enjeux issus du diagnostic de territoire et les choix politiques faits par la commune. Concernant le développement de la ZA intercommunale du Bois Brulé, l’argumentaire fondant son développement a été fourni par la CARO et est présenté dans le rapport de présentation <b>en page 50</b> . Il y est notamment fait état de la situation de crise <b>des autres zones intercommunales</b> . Un tableau permet de constater que la quasi-totalité (97,5%) des zones d’activités sont pleines. Sont présentées les zones d’activités de Rochefort, Echillais, Fouras, Breuil-Magné, Tonnay-Charent, Saint-Laurent-de-la-Prée, et Lussant.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec les orientations du PADD :</p> <p>L’un des objectifs du PADD est de favoriser la production de logements sociaux dans les zones à urbaniser de plus d’un hectare en imposant un minimum de 25 % de logements aidés.</p> <p>Le règlement de la zone 1AU, qui renvoie à celui de la zone Ua et Ub, diffère de la rédaction du PADD et prévoit que toute opération de plus de 10 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux.</p> <p>Les OAP des zones 1AU et U ne reprennent aucune disposition concernant les pourcentages attendus de LLS.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Elle rappelle toutefois que la rédaction du PADD n’impose pas un minimum 25% de logements aidés mais stipule que : « <i>La commune soutient l’orientation du SCOT selon laquelle toutes les zones à urbaniser à vocation d’habitat de plus de 1 ha devront comporter un minimum de logements aidés (environ 25% de logements)</i> »</p> <p>Elle envisage de compléter les OAP afin d’imposer un minimum de 25% LLS pour chaque opération.</p>
Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec les orientations du PADD :</p> <p>S’agissant de l’accueil des gens du voyage, le PADD indique que le PLU prend en compte l’existence d’une aire d’accueil sur le territoire. Aucun secteur n’apparaît sur les plans ni au rapport de présentation.</p> <p>Une mise en cohérence est demandée.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>L’aire d’accueil des gens du voyage sera identifiée sur le règlement graphique.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec les orientations du PADD :</p> <p>Le PADD prévoit de prendre en compte les problématiques de déplacements, de favoriser les mobilités douces.</p> <p>Très peu d’OAP intègrent une liaison douce. Celles-ci se trouvent parfois en dehors de l’aménagement du secteur repéré en OAP (OAP Allée des Ouches, OAP Clos du Moulin).</p> <p>Par ailleurs, aucun cheminement des espaces de vie vers les équipements et les services de proximité n’apparaît sur le plan de zonage.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>Le projet de PLU est cohérent avec le PADD.</p> <p>Les OAP prévoient des liaisons douces dès qu’elles le peuvent <b>en cohérence avec les aménagements existants</b>. Sur les 13 OAP sectorielles créées à vocation d’habitat, d’équipement et d’activités, 5 prévoient des liaisons douces.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec les orientations du PADD :</p> <p>Il est mentionné l’opportunité d’accueillir une aire de covoiturage dans le PADD mais celle-ci n’est pas prévue au plan de zonage.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>Un emplacement réservé pourra être créé afin de réaliser l’aire de covoiturage.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec les orientations du PADD :</p> <p>Le DOG du SCoT en vigueur prévoit la réalisation de réserves foncières pour la réalisation d'aires de stationnement (voitures et vélos), aux abords de la gare de Saint Laurent de la Prée dans la perspective de la réalisation de parkings relais (rappelé p 22 du rapport de présentation). Or, le plan de zonage ne fait pas apparaître de projet de parking relais.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune précise que les aménagements d’aires de stationnement (voitures et vélos) ont déjà été réalisés aux abords de la gare.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>L’état initial de l’environnement est décrit longuement dans le rapport de présentation, notamment les inventaires patrimoniaux et les zonages ZNIEFF, ZICO et Natura 2000. Toutefois, aucune synthèse sur les habitats et espèces d’intérêt européen présents sur le territoire communal n’est présentée.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>Le projet d'extension du golf prévoit la mise en place de mesures compensatoires. Le règlement graphique localise ces mesures à la fois en zone N et Nlg où la constructibilité est moins stricte que celle appliquée au zonage Nr. Afin de pérenniser la mise en œuvre de ces mesures, l'ensemble des parcelles concernées devraient bénéficier de la protection apportée par le zonage Nr.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>Un certain nombre de boisements paraissent morcelés par rapport au précédent PLU. Or, les boisements constituent la trame verte et doivent être conservés au maximum.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune précise que les mouvements relatifs aux espaces boisés classés (EBC) ont été soumis à la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) qui a rendu son avis. Le projet de PLU prévoit de conserver à <b>98%</b> les espaces boisés classés existants dans le PLU actuellement en vigueur soit 93,07 ha. L’argumentaire développé pour la suppression ou l’ajout des EBC est indiqué en page 190. Le dossier soumis à l’avis de la CDNPS pourra utilement être intégré au rapport de présentation du PLU.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>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.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété en ce sens et mentionner la procédure de révision du PPRN.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>La zone inondable reportée sur le plan de zonage est difficile à distinguer et peut porter à confusion avec les zones humides. Il est recommandé de recourir à un graphisme plus distinct notamment pour la limite de la zone inondable Xynthia + 60 cm. Sur la carte « Bourg Saint Pierre », la zone inondable n’a pas été reportée sur toute la partie nord de la carte.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>La couche SIG relative à la <b>zone inondable</b> sera demandée à la Préfecture car il semblerait que celle dont dispose la commune soit erronée.</p> <p>Le règlement graphique sera adapté pour rendre plus lisible la trame relative à la zone inondable afin qu’elle ne se confonde pas avec les zones humides.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>Au vu des nouvelles cartes d’aléas de juin 2016, établies dans le cadre de la révision du PPRN, de nouveaux secteurs sont classés à risque au titre de la submersion marine : St Pierre sud, le Bois et la Croix des Joncs dans le bourg, terre Notre, Basse Roche et la Levée dans la partie sud de la commune.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>La couche SIG relative à la zone inondable au titre de la <b>submersion marine</b> (établie dans le cadre de la révision du PPRN) sera demandée à la Préfecture.</p> <p>Elle pourra être apposée sur le règlement graphique.</p>
Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
<p>Cohérence du projet avec l’objectif de préservation des milieux ou espaces sensibles :</p> <p>Le règlement ne prend pas en compte les zones inondables alors que des zones U et N sont concernées par le risque inondation.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p> <p>Les dispositions générales du règlement écrit seront complétées en ce sens. Un paragraphe dédié aux <b>zones inondables</b> sera inséré.</p>

## Etat (Préfet) – Annexe à l’avis

## Respect des dispositions de la loi Littoral :

Pour respecter les dispositions de la loi littoral, le développement urbain, tel que planifié dans le projet de PLU, doit se faire en continuité des villages existants. Les secteurs de camping doivent respecter ce principe de continuité.

Or, il apparaît que le camping du « Lagon de la Prée », situé en frange du bourg de Saint-Pierre, fait l’objet d’un classement en zone urbaine (Ulc) et qu’une extension est prévue à l’Est, en direction du hameau de Charras, également zonée Ulc.

Cette extension, qui n’est pas accolée au village existant, s’inscrit en discontinuité, le camping par lui-même ne pouvant servir d’accroche car non assimilé à de l’urbanisation.

Par ailleurs, le classement en zone U est contestable eu égard à la superficie du camping et à ses caractéristiques.

Le règlement de la zone Ulc pose problème également. En acceptant les constructions (bureaux, commerces liés au camping ou PRL....), sans indiquer que celles-ci doivent nécessairement être situées en continuité du village existant, il est contraire aux dispositions de la loi littoral.

L’extension de la zone Ulc du camping du « Lagon de la Prée » doit être supprimée. Le règlement de la zone Ulc doit être corrigé.

**SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE**

La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d’extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l’approbation du PLU. Toutefois, concernant le respect des dispositions de la loi Littoral, la commune rappelle qu’un argumentaire est développé en pages 178 à 180 du rapport de présentation. Il s’avère que le camping est un espace urbanisé situé en continuité d’une agglomération (le bourg Saint-Pierre).

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 10 : pour les zonages A et N, depuis la loi ELAN, toutes les constructions nécessaires aux activités agricoles situées en discontinuité des villages existants peuvent être autorisées sous conditions avec l'accord du préfet après avis de la CDNPS et non plus <i>les constructions liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées</i> .
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit des zones A et N sera adapté.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 19 : les espaces naturels du site classé sont à rajouter dans la liste des espaces remarquables.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 34 : Le schéma des gens du voyage a été approuvé le 25 février 2019. Il s'agit du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2017-2022 et non 2012-2015. Le plan départemental des déchets non dangereux est approuvé depuis le 27/09/2013.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 57 : il est indiqué « <i>D’après l’étude d’impacts de l’extension du golf Rochefort Océan</i> ». La phrase est incomplète.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera corrigé.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 60 à 65 : Des cartes sont fournies par exploitation agricole mais aucune indication ne permet de les situer sur le territoire.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune ne comprend pas cette observation dans la mesure où une carte page 59 permet de situer les sièges d’exploitations agricoles détaillés dans les pages suivantes du rapport de présentation.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 71 : Il est écrit : « <i>le développement urbain : pays de Loire</i> » ? Cette anomalie devra être corrigée. Les cartes concernant l’évolution de la tâche urbaine de Saint Laurent devront être fournies.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera corrigé.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 108 : la résidence seniors tout comme la location vacances sont classées comme services et commerces alors qu’elles devraient être dans la destination hébergement.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera corrigé.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 115 : la station d’épuration en cours d’étude sur Fouras n’est pas évoquée alors qu’elle desservira Saint Laurent de la Prée en partie.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera complété.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 128 : le site de l’estuaire de la Charente n’a pas été classé par la DREAL mais par décret du 22 août 2013.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera corrigé.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 178 : Le SCoT en vigueur ne prévoit pas l’extension du camping du Lagon de la Prée.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Conformément aux dispositions légales, le PLU a vocation à être <b>compatible</b> avec le SCOT et non à être conforme avec lui. Dans la mesure où le SCOT est muet sur l’extension des campings, rien ne s’y oppose dans le PLU. Le SCOT en vigueur ne prévoit pas non plus une densité minimum de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations d’habitat de Saint-Laurent-de-la-Prée, pour autant le PLU se l’impose.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le rapport de présentation :  P 191 : Les fiches éléments du paysage à protéger et leur repérage sont à compléter.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Comme indiqué dans le rapport de présentation en page 191 les fiches descriptives des éléments de paysage sont consultables en mairie. Elles ont toutes été réalisées. La commune envisage de les intégrer en annexe du rapport de présentation.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur les OAP :  L’habitat collectif est décrit dans le préambule mais n’est pas prévu dans les OAP.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
En effet, aucune OAP n’impose de l’habitat collectif.

Etat (Préfet) – Annexe à l'avis
Remarques diverses sur les OAP : L'OAP Allée de l'Ouche Germain n'est pas en cohérence avec le zonage du PLU (quelques parcelles au Nord Est de l'OAP sont exclues de l'OAP alors qu'elles sont reportées sur le plan de zonage).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Les OAP ou le règlement graphique seront corrigés.

Etat (Préfet) – Annexe à l'avis
Remarques diverses sur les OAP : L'OAP rue des Coudrées, à proximité immédiate du centre bourg, fait face à un secteur où les lots sont d'une superficie moyenne de 300 m <sup>2</sup> . Or, il est affiché seulement un nombre minimum de 7 logements pour 6 400 m <sup>2</sup> . Pour permettre une densité plus forte, il faudrait une densité de 17 logts/ha comme préconisé dans le PADD et obtenir ainsi la construction de 11 logements au lieu de 7.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une réflexion sur ce point pour l'approbation du PLU.

Etat (Préfet) – Annexe à l'avis
Remarques diverses sur les OAP : Les OAP rue des Résistants et rue du Bois des Moines n'ont pas d'accès direct sur la voie. Il serait nécessaire d'inscrire des emplacements réservés pour assurer leur desserte.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une réflexion sur ce point pour l'approbation du PLU.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:
<p><b>Zone Ua et Ub</b> Sont autorisés les commerces et activités de services compatibles avec l’habitat. Il serait prudent d’exclure les commerces de gros qui ont plus vocation à trouver leur place dans les zones d’activités. La pente des toitures est fixée à 35 % maximum, ce qui paraît trop important compte tenu des pentes existantes qui sont plutôt de 28 % en moyenne. La densité n’est pas réglementée. Or, afin de réduire l’étalement urbain, il faudrait imposer une densité minimum dans certains secteurs.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en interdisant les commerces de gros en zones Ua et Ub</li> <li>- de réduire la pente à 30% maximum</li> </ul> <p>Toutefois, la collectivité n’envisage pas d’imposer une densité minimum dans le règlement écrit.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:
<p><b>Zone Ulc</b> Les équipements d’intérêt collectif et services publics sont autorisés. Étant donné que la zone Ulc concerne uniquement le camping du Lagon de la Prée qui est privé, se pose la question d’autoriser ces équipements. Le règlement est contraire aux dispositions de la loi littoral et doit être modifié.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d’extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l’approbation du PLU. Le règlement de la zone ULc sera éventuellement ajusté en conséquence.</p>

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone Ux et Uxb</b> Le SCoT interdit toute implantation d’habitat (même liée aux entreprises) sur les zones d’activités économiques.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement des zones Ux, Uxb et 1AUx pourra être revu pour interdire les logements de fonction.
Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone 1AU</b> Le règlement de la zone Ub s’applique en zone 1AU. Or, il est prévu des retraits de 5 mètres des constructions par rapport à l’alignement. Cette règle risque d’être contraignante pour l’implantation de constructions sur de petites parcelles.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement des zones Ub et 1AU pourra être revu.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone 1AUe</b> L'article 1 tel qu'il est rédigé autorise les constructions à usage d'habitation. Or, la destination habitation n'est pas une sous-destination des équipements d'intérêt collectif et services publics. S'agissant d'un secteur en continuité du centre Emmanuel pour l'accueil de personnes handicapées, il peut être accepté la sous-destination hébergement qui recouvre les constructions à vocation sociale (EHPAD, maisons de retraite, résidences hôtelières à vocation sociales) et/ou la sous-destination établissements de santé et d'action sociales (établissements d'enseignements et de formation pour adultes, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement de la zone 1AUe pourra être revu pour y autoriser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt collectif et services publics,</li> <li>- les constructions à destination d'hébergement qui recouvrent une vocation sociale,</li> <li>- les constructions à destination d'établissements de santé et d'action sociale.</li> </ul>
Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone 2AUm</b> Cette zone ne comporte aucune règle. Le règlement doit être complété.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Un règlement sera créé pour la zone 2AUm.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone A</b> Le logement de l’agriculteur n’est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l’exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré notamment si une présence rapprochée et permanente du chef d’exploitation est nécessaire. (CE, 14 mai 1986, Loberot).  Dans l’hypothèse où le logement de l’agriculteur est nécessaire à l’exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l’exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».  Les constructions destinées à l’habitation doivent être nécessaires à l’activité agricole et non seulement liées à cette activité (loi ELAN).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement de la zone A précisera que le logement de fonction agricole doit être nécessaire et lié à l’activité agricole.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  Les extensions limitées en zone Ar doivent être quantifiées (nombre de m <sup>2</sup> ou pourcentage d’agrandissement en m <sup>2</sup> ).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Une limite de 30% est proposée en cohérence avec le règlement de la zone A.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone N</b> Les abris pour animaux et les extensions des maisons d’habitation doivent être limités en surface.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation concernant les abris pour animaux pour lesquels une limite de 20 m <sup>2</sup> d’emprise au sol pourra être proposée. Pour les extensions des maisons d’habitation, une limite de 30% est déjà imposée dans le règlement écrit de la zone N en page 52.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  <b>Zone Nlc</b> Les constructions nécessaires aux services publics ne peuvent pas être admises en discontinuité.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en ajoutant la condition de la continuité de l’urbanisation en Nlc pour les constructions nécessaires aux services publics.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  Le contour de la zone inondable est difficilement identifiable.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Comme précisé plus haut, le règlement graphique sera adapté pour rendre plus lisible la trame relative à la zone inondable afin qu’elle ne se confonde pas avec les zones humides.

Etat (Préfet) – Annexe à l’avis
Remarques diverses sur le règlement:  Le camping existant des Prés Verts est en zone U1c ainsi que son agrandissement. Or, les campings sont classés en zone N indicé en Charente-Maritime.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Comme précisé plus haut, la commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d’extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l’approbation du PLU. Le choix d’un zonage U est cohérent dans la mesure où il s’agit d’un camping qualifié d’espace urbanisé au sein d’une agglomération au sens de la loi Littoral. Un zonage N doit être réservé aux espaces non urbanisés situés en zone naturelle (ex : camping des Charmilles).

## Etat (Préfet) – Annexe à l’avis

## Remarques diverses sur les annexes :

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sur le plan des servitudes, il manque les servitudes suivantes :

Cod e	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage l'Aubonnière (commune de Saint-Laurent-de-la-Prée)	AP 09/12/2002	ARS

PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Saint-Xandre (La Ribotelière) et Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	Décret 18/01/1988	France Télécom
		Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Fouras (les Rosiers) et Rochefort (central téléphonique)	Décret 16/06/1989	France Télécom
		Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Périgny (Fief Godet) et de Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	Décret 09/09/2015	Ministère de l'Intérieur SGAMI-SUD-OUEST
		Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Saint-Pierre d'Oléron (Les Colombiers) et Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	Décret 09/09/2015	Ministère de l'Intérieur SGAMI-SUD-OUEST

(Les servitudes indiquées sur le plan des servitudes ne correspondent pas à celles citées dans le tableau).

AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classés	Estuaire de la Charente – immeuble en site classé	Décret 22/08/2013	DREAL
-----	--	---	----------------------	-------

EL3	Servitude de halage et de marche-pied	Canal de Charras	Art. L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques	CD17
-----	---------------------------------------	------------------	--	------

Sur les plans de servitudes, la servitude de halage et de marche-pied est représentée le long de la Charente mais absente sur les rives du Chenal de Charras. Ce chenal, dans sa partie domaine public fluvial géré par l'État (en aval de la vanne de décharge débouchant dans le bras de la Charente) est également concerné par cette servitude. Il est nécessaire de la représenter sur les plans.

T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC - SNIA
----	---	--	---------------------------------------	-------------

INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Cimetière : Rue du Bois du Moine	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune
------	---	----------------------------------	---	---------

## SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE

La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.

Dans la mesure où la commune parvient à récupérer les couches SIG des servitudes d'utilité publique, le plan des servitudes sera mis à jour.

Etat (Préfet) – Annexe à l'avis

Remarques diverses sur le règlement:

**Les annexes doivent indiquer sur un ou plusieurs documents graphiques (article R 151-52 et R 151-53) :**

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.
- Les zones délimitées en application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

#### **SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE**

La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.

Les annexes seront complétées avec :

- un document graphique identifiant les zones dans lesquelles des prescriptions acoustiques ont été édictées. Elles sont liées à la 2x2 voies
- un document graphique identifiant les zones de captage d'eau potable, de stockage des eaux destinés à la consommation, la station d'épuration, le stockage et le traitement des déchets.

## II. Avis de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO)

L'avis de la CARO est **favorable sous réserve** de prendre en considération les observations indiquées dans l'annexe.

CARO - texte inclus dans la délibération d'avis
<p>-Ré-examiner l'extension du camping des Prés Verts afin de favoriser un projet en extension des limites urbanisées du bourg de Saint Pierre, c'est-à-dire vers le nord plutôt que vers l'est. En effet, le projet de la commune favorise une extension linéaire sur le coteau, en continuité du camping existant.</p> <p>De plus, la surface consommée pour cette extension, d'environ 3 hectares pour l'implantation de 120 Habitations Légères de Loisirs (HLL : mobil homes ou équivalents) n'est pas suffisamment justifiée dans le PLU.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>Voir avis Préfet.</p> <p>La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d'extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l'approbation du PLU. Toutefois, concernant le respect des dispositions de la loi Littoral, la commune rappelle qu'un argumentaire est développé en pages 178 à 180 du rapport de présentation.</p>
CARO - texte inclus dans la délibération d'avis
<p>Il aurait été intéressant de protéger les alignements d'arbres de part et d'autre de la route impériale, comme le prévoient le SCOT et le plan paysage.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</p>

CARO - texte inclus dans la délibération d'avis
-Corriger le périmètre de la zone Ux chemin de la Paleine pour limiter la zone aux parcelles actuellement urbanisées : 374, 375 et 377. Cette zone n'est pas communautaire et son extension n'est pas souhaitée pour conforter le principe de concentration des activités au sein de zones communautaires. Il est essentiel d'éviter le mitage et les incidences produites par la satellisation de ce type d'activités, conformément aux dispositions du ScoT.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.
CARO - texte inclus dans la délibération d'avis
-Revoir la règle de hauteur dans les zones Ux et 1AUx (hors Uxb) pour porter la hauteur maximale à 9 mètres au lieu de 6 mètres (au point le plus haut de la construction, faitage ou haut de l'acrotère). Dans ces zones d'activités, la règle sur les logements de fonction doit être revue (CF proposition en annexe), ainsi que celle sur les retraits par rapport aux voies et aux limites séparatives.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Afin de satisfaire l'avis de l'Etat qui demande l'interdiction des logements de fonction au sein des zones d'activités, et l'avis de la CARO, la collectivité propose de n'autoriser qu'un local dédié au gardiennage, si nécessaire, dans le volume du bâtiment d'activité, et limité à 25m <sup>2</sup> de surface de plancher, tel que proposé en annexe de l'avis CARO.
CARO - texte inclus dans la délibération d'avis
-la CARO encourage la commune à intégrer les orientations relatives au commerce travaillées depuis 2018 avec les élus communautaires (projet de Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) dans le cadre de la révision du ScoT.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation afin de privilégier l'implantation des commerces dans les centralités. Serait intégré dans le règlement des zones Ux, Uxb et 1AUx la disposition suivante présentée en annexe de l'avis CARO : l'interdiction des constructions à vocation commerciale dans les zones Ux et 1AUx, sauf si l'espace de vente est accolé à l'activité de production et permet la commercialisation des produits issus de cette activité. Les bâtiments à usage commercial existants en zone Ux ne pourront pas étendre leur surface de vente existante de plus de 20 % de la surface de vente existante, en une seule fois.

CARO - texte inclus dans la délibération d'avis
-la CARO rappelle que dans les secteurs prévus au PLU qui seront desservis en impasse, les véhicules de collecte des déchets ménagers n'entreront pas dans les opérations. Les aménageurs devront présenter des solutions pour chacun des sites, qui devront être validées au préalable par le service prévention et gestion des déchets de la CARO. Au moins 3 secteurs destinés à l'urbanisation sont envisagés par des dessertes en impasses (représentant une trentaine de logements au total).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de cette observation.
CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développement économique : Zones Artisanales, zones d'activités :</b> Porter la règle de hauteur à 9 m au point le plus haut (faitage ou acrotère) dans les zones Ux (hors Uxb) et 1AUx.</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation
CARO - Annexe de l'avis
Ux, 1Aux, 2AUx : le règlement doit reprendre les préconisations de l'étude de faisabilité sur le projet d'extension de la ZA de Bois Brulé concernant les reculs par rapport aux voies et aux limites. En effet, le recul de 10 mètres par rapport aux voies de desserte de la zone semble trop important. De même, l'implantation en limite séparative doit être favorisée, ou en retrait, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, <b>sans préciser « avec un minimum de 6 mètres »</b> .
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation

CARO - Annexe de l'avis
<p>Les logements de fonctions ne doivent pas être encouragés. La CARO souhaite que le règlement soit modifié, pour n'autoriser dans les zones Ux, Uxb et 1AUx qu'un local dédié au gardiennage, si nécessaire, dans le volume du bâtiment d'activité, et limité à 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>Voir avis Préfet.  La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.  Afin de satisfaire l'avis de l'Etat qui demande l'interdiction des logements de fonction au sein des zones d'activités, et l'avis de la CARO, la collectivité propose de n'autoriser qu'un local dédié au gardiennage, si nécessaire, dans le volume du bâtiment d'activité, et limité à 25m<sup>2</sup> de surface de plancher, tel que proposé en annexe de l'avis CARO.</p>
CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commerce :</b></li> </ul> <p>Prendre en compte les orientations du projet de DAAC qui sera intégré dans la révision du SCoT afin de privilégier l'implantation des commerces dans les centralités.  Cela pourrait se traduire par l'interdiction des constructions à vocation commerciale dans les zones Ux et 1AUx, sauf si l'espace de vente est accolé à l'activité de production et permet la commercialisation des produits issus de cette activité. Les bâtiments à usage commercial existants en zone Ux ne pourront pas étendre leur surface de vente existante de plus de 20 % de la surface de vente existante, en une seule fois.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation afin de privilégier l'implantation des commerces dans les centralités. Serait intégré dans le règlement des zones Ux, Uxb et 1AUx la disposition suivante présentée en annexe de l'avis CARO : l'interdiction des constructions à vocation commerciale dans les zones Ux et 1AUx, sauf si l'espace de vente est accolé à l'activité de production et permet la commercialisation des produits issus de cette activité. Les bâtiments à usage commercial existants en zone Ux ne pourront pas étendre leur surface de vente existante de plus de 20 % de la surface de vente existante, en une seule fois.</p>

CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tourisme :</b></li> </ul> <p>Si une extension du camping devait être maintenue, une zone 1AU (à urbaniser sous réserve d'un projet d'ensemble) vers le nord avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique précisant les caractéristiques du projet et insistant sur l'intégration environnementale et paysagère serait souhaitable, et permettrait de renforcer la sécurité juridique du projet au regard de la Loi Littoral. Une recherche de démarche de qualité, tout en limitant la consommation foncière, en requalifiant un espace aujourd'hui occupé par un ancien bâtiment agricole à vocation de stockage doit être privilégiée. Les projets d'urbanisation sur les terres hautes doivent être intégrés dans une trame végétale bocagère.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d'extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l'approbation du PLU. Toutefois, concernant le respect des dispositions de la loi Littoral, la commune rappelle qu'un argumentaire est développé en pages 178 à 180 du rapport de présentation.
CARO - Annexe de l'avis
<p>La stratégie touristique de la CARO est d'accroître l'attractivité du territoire et sa compétitivité touristique, tout en préservant son capital environnemental. L'augmentation de la capacité d'accueil doit être cohérente avec les valeurs défendues dans le projet Grand Site.</p> <p>Le SCoT de 2007 précise bien (p. 79 du DOO) que les projets d'extension de campings incluant notamment des mobil homes « devra être encadré pour éviter, réduire les éventuels impacts du développement de ces mobil-homes sur l'environnement et les paysages ». Le SCoT précise que le développement de l'urbanisation doit être maintenu en retrait du coteau délimitant le marais et les terres hautes. Les boisements et alignements le long des chaussées entre marais et terres hautes doivent être maintenus et renforcés, alors que le projet de PLU déclassé les Espaces Boisés Classés « EBC » existants le long de la route impériale.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une nouvelle réflexion concernant le projet d'extension du camping du « Lagon de la Prée » pour l'approbation du PLU. Toutefois, concernant le respect des dispositions de la loi Littoral, la commune rappelle qu'un argumentaire est développé en pages 178 à 180 du rapport de présentation.
Concernant la demande de maintien des espaces boisés classés de part et d'autre de la route impériale, la commune envisage de répondre favorablement à cette observation.

CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Habitat :</b></li> </ul> <p>Il est indiqué sur le PADD page 17 que « le PLU prend en compte l'existence d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire » ; il faut préciser de quelle aire d'accueil il s'agit; la commune ne semble pas prévoir de terrain pour une aire de petits passages des gens du voyage, ni pour la création de terrains familiaux.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Voir avis Préfet. La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. L'aire d'accueil des gens du voyage sera identifiée sur le règlement graphique.
CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Paysage :</b></li> </ul> <p>Il est nécessaire d'intégrer dans le rapport de présentation les cartes de mouvements des Espaces Boisés Classés.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Voir avis Préfet. La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le dossier présenté à la CDNPS sera intégré au rapport de présentation.
CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Mobilité et Transport :</u></b></li> </ul> <p>Pour la liaison douce St Laurent de la Prée/Fouras, l'emplacement réservé n°5 le long de la départementale ne semblerait plus d'actualité (à confirmer avec le CD17). Une liaison cyclable est envisagée par la CARO depuis la départementale à côté du camping des Charmilles jusqu'au bourg pour relier Fouras via la route de l'Aubonnière (voir plan). Il s'agit de travaux d'amélioration et de signalétique, ne nécessitant pas d'emplacements réservés.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. L'ER n°5 pourra être supprimé.

CARO - Annexe de l'avis
Sur le PADD (page 17), il est indiqué qu'une réflexion sera menée pour une aire de co-voiturage. La CARO invite la commune à prendre attache auprès du service mobilité / transport pour ce nouveau projet, en lien avec le Conseil Départemental, compétent sur cette question.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Voir avis Préfet. La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.
CARO - Annexe de l'avis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Eau, Assainissement et Gestion des risques, Gemapi, Environnement :</u></b></li> </ul> <p>Sur la gestion des risques naturels, notamment le risque submersion, il semblerait qu'il manque les cartes du porter à connaissance (PAC).</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Les cartes du Porter à Connaissance pourront être intégrées au rapport de présentation.
CARO - Annexe de l'avis
Sur le rapport de présentation, il semblerait qu'aucun élément n'apparaît sur le projet de station inter-communale de traitement des eaux usées de Fouras-Saint Laurent. Ce projet, à l'initiative du syndicat des eaux, devrait à terme traiter les eaux usées du bourg de Saint Laurent.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Voir avis Préfet. La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en complétant le rapport de présentation et les annexes sanitaires du PLU.

CARO - Annexe de l'avis
<b>Sur la partie environnement, il est noté que sur le rapport de présentation :</b> -page 122 : la photo ne correspond pas à la légende ; de plus, il n'y a pas de chênes verts sur la levée du canal de Charras
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en corrigeant le rapport de présentation.

CARO - Annexe de l'avis
- page p131 : <b>oubli de 2 sites natura 2000</b> : la ZSC FR 5400429 "Marais de Rochefort" et la ZPS FR5410013 "Anse de Fouras, Baie d'Yves et Marais de Rochefort" ; la commune de St Laurent a bien 4 sites natura 2000.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en corrigeant le rapport de présentation.

CARO - Annexe de l'avis
-Il serait peut-être opportun pour la commune de mettre plus en avant la station expérimentale de l'INRA (unique en son genre).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en complétant le rapport de présentation sur la base d'informations portées à sa connaissance.

CARO - Annexe de l'avis
-Un inventaire des haies a été réalisé sur la commune, il serait utile de le faire figurer.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Au moment de l'arrêt du PLU cet inventaire n'était pas connu. Il pourrait être intégré dans le rapport et de présentation et être apposé sur le règlement graphique.

CARO - Annexe de l'avis
-page 155 : concernant la Trame Verte et Bleue, il est indiqué dans le rapport de présentation des coteaux boisés exceptionnels. Ces boisements et haies associées font la transition entre les deux marais au nord et sud de la commune, ces linéaires pourraient apparaître comme des corridors écologiques (pas uniquement comme des réservoirs).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Les coteaux boisés évoqués sont d'ores et déjà soit protégés au titre des espaces naturels remarquables dans le PLU, soit préservés au titre des espaces boisés classés. Ils s'apparentent davantage à des réservoirs de biodiversité qu'à des corridors écologiques.
CARO - Annexe de l'avis
-Page 15 : Allée de l'Ouche Germain : le plan de zonage ne fait pas figurer d'emplacement réservé pour l'accès par la rue de l'intendance (voie en impasse), cet emplacement réservé semble indispensable pour la réalisation de cet aménagement.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement graphique fera figurer l'emplacement réservé (si nécessaire) à l'accès par la rue de l'intendance.
CARO - Annexe de l'avis
Le secteur Nord dans les OAP ne correspond pas au plan de zonage (parcelles 97 à 100 hors secteur OAP) ; de plus, la réalisation du cheminement doux au travers de l'EBC semble difficilement réalisable.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Voir avis Préfet. La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Les erreurs de report de périmètre de l'OAP seront corrigées. Concernant le cheminement doux au travers de l'EBC, une réflexion va être menée au moment de l'approbation.

CARO - Annexe de l'avis
-Page 25 : le zonage en Agricole (proche de la zone Ux et 1AUb) ne garantit pas un boisement de cette zone. Le PLU devrait prévoir un outil imposant la plantation d'une large frange boisée permettant la transition entre la RD 137 (2x2 voies) et les futures habitations et la limitation de l'exposition aux nuisances pour les futurs habitants.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une réflexion en ce sens au moment de l'approbation du PLU.
CARO - Annexe de l'avis
-Page 35 : le cheminement piéton existant (impasse des vignes) semble devenir un accès véhicule pour la zone 1AUe. Pourtant ce cheminement doux piéton est intégré au projet d'extension de la zone artisanale (page 36). Afin de le préserver, la desserte routière de la zone 1AUe pourrait s'envisager par la voirie existante du centre Emmanuelle. Une liaison douce sécurisée devra impérativement être maintenue pour permettre l'accès piétons/vélos à la future zone d'activités (ce point avait déjà été validé lors de l'étude de faisabilité).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Les OAP seront mises en cohérence.
CARO - Annexe de l'avis
<b><u>-Le plan de zonage :</u></b> Pour les emplacements réservés : il faudrait préciser le bénéficiaire et en cas de chemin / voie / élargissement il faudrait préciser la largeur en mètre ou le nombre de mètre carrés.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement graphique sera complété en ce sens.

CARO - Annexe de l'avis
L'emplacement réservé N°3 semble être juxtaposé à une voie communale et figure sur une haie existante. Il serait souhaitable de protéger la végétation existante, cette haie étant qualitative à l'échelle du site.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une réflexion sur la base de cette observation.
CARO - Annexe de l'avis
Pour une meilleure lisibilité, il serait peut-être mieux de bien différencier les couleurs des zones Ua et Ub car la distinction est difficile.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement graphique sera modifié en ce sens.
CARO - Annexe de l'avis
Il semblerait que le plan de zonage n'ai pas pris en compte la carte des zones submersibles au Nord (le secteur Rouge Prés (classé en Ub) a été mis hors zone submersible alors qu'il figure sur le PAC préfectoral).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Voir avis Préfet. La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. La couche SIG relative à la <b>zone inondable</b> sera demandée à la Préfecture car il semblerait que celle dont dispose la commune soit erronée.

CARO - Annexe de l'avis
<p>Il existe une incohérence sur la délimitation du Camping entre le rapport de présentation page 178 (qui classe une parcelle en zone N) et le zonage (qui l'inscrit en Ub). De plus, l'entrée du camping est classée en Ub (au lieu de ULc) et les EBC en bordure du camping ont disparu (le long de la route impériale et en frange Est) (seulement 1 EBC figure en frange agricole). Ces franges EBC sont à ré-étudier ; leur retrait n'est pas en totalité justifié.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. La carte du rapport de présentation en page 178 n'a pas été actualisée. Il convient de prendre en compte le règlement graphique qui fait foi. Le rapport de présentation sera corrigé. Concernant les EBC, l'avis de la CDNPS sera pris en compte et est analysé ci-après.</p>
CARO - Annexe de l'avis
<p>-Il semble nécessaire de revoir les critères de mesure des hauteurs (page 11). La définition de la hauteur maximale : différence entre le point le plus haut (faîtage) et le point le plus bas est en contradiction avec le schéma page 14 qui indique l'égout. La hauteur d'un bâtiment se mesure à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement (Code de l'Urbanisme) et non à partir du point le plus bas. Le schéma (page 14) est mal placé et manque de précision (la hauteur maximale est celle à l'égout)</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Les incohérences du règlement écrit concernant les hauteurs seront levées.</p>

CARO - Annexe de l'avis
<p><u>D'une manière générale : réglementation sur les hauteurs à revoir et surtout à uniformiser</u></p> <p><i>Exemples :</i>  <i>Ua et Ub : 6m à l'égout et 4,50m au faîtage pour les annexes</i>  <i>ULc : 5m au point le plus haut pour les HLL (donc au faîtage ?)</i>  <i>Ux : hauteurs de construction ne peut excéder 6m (où ?) et Uxb 13m</i>  <i>A : hauteur maximale abri animaux 3 m (où ?)</i></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Les incohérences du règlement écrit concernant les hauteurs seront levées.
CARO - Annexe de l'avis
<p>-Page 17 : pour plus de 10 logements, il faut prévoir des espaces communs représentant 10% de la superficie de l'opération.  Le PLU laisse la possibilité de réaliser ces 10% d'espaces communs sur des espaces communs existants ou à proximité (plantations, aires de jeux...); cette règle est trop permissive et trop difficile à gérer lors de l'instruction des dossiers. Il est nécessaire d'enlever cette notion.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une réflexion sur la base de cette observation.
CARO - Annexe de l'avis
<p>-Page 27 : en cas de constructions en second rideau, le nombre d'accès sera optimisé...  Il serait souhaitable de rédiger le règlement ainsi : « au-delà de 1 lot créé en fond de parcelle, l'accès sera mutualisé et commun à tous les lots »</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit sera modifié en ce sens.

CARO - Annexe de l'avis
-Page 32 : il faudrait indiquer les caractéristiques des clôtures en ULc en limite des espaces agricoles (grillage doublé d'une haie).
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit sera modifié en ce sens.
CARO - Annexe de l'avis
-Page 34 : il faut revoir les hauteurs et les uniformiser sur toute la zone d'activité : la hauteur sera en Ux ou 1AUx de 9m et de 13m en Uxb. Il faudrait ajouter en exception : « en cas d'extension accolée à un bâtiment de plus grande hauteur que celle autorisée par le règlement, celle-ci pourra s'aligner sur cette hauteur ».
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Les incohérences du règlement écrit concernant les hauteurs seront levées. L'exception proposée sera ajoutée.
CARO - Annexe de l'avis
-Page 46, en zone Agricole l'extension de l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. Pour une cohérence avec les autres communes de la CARO, il faudrait préciser « <u>en une fois</u> » et limiter à 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher.  -Page 52, même remarque pour les extensions d'habitation en zone Naturelle.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de mener une réflexion sur la base de cette observation.

### III. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

L'avis de la CDPENAF est **favorable** au titre de l'article L153.12.

L'avis de la CDPENAF est **défavorable** au titre de l'article L153.16 sur les points suivants :

CDPENAF - Avis
<p>■ <b>un avis simple défavorable au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, pour les motifs suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la consommation prévue pour la ZA de Bois Brulé est jugée excessive et insuffisamment justifiée ;</li> <li>- un bâtiment d'exploitation est situé en zone N ;</li> <li>- un bâtiment d'exploitation est limité par le zonage Ar ;</li> <li>- la zone A non accessible pour être exploitée localisée dans le bourg historique devrait être classée en 1Aub</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage les suites suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ Concernant la consommation prévue pour la ZA de Bois Brulé, la CARO a fourni un document complémentaire visant à alimenter la justification des besoins fonciers. Ce complément sera intégré au rapport de présentation du PLU.</li> <li>2/ le bâtiment d'exploitation situé en N sera intégré à la zone A</li> <li>3/ le zonage Ar correspond aux espaces agricoles remarquables. La commune n'envisage pas de modifier ce zonage, conformément aux recommandations de l'Etat concernant la préservation des espaces remarquables.</li> <li>4/ La commune envisage de passer ce secteur en zone N suite à l'observation de la Chambre d'agriculture.</li> </ol>

## IV. Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ( CDNPS)

L'avis de la CDNPS est **défavorable**.

CDNPS
<p><b><u>Les espaces boisés conservés</u></b></p> <p>Les boisements classés en EBC sont conservés dans le projet de PLU lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le boisement existe,</li><li>- le boisement était déjà protégé dans le PLU actuellement en vigueur.</li></ul> <p>Le maintien en l'état des EBC sur les secteurs suivants est proposé : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 38, 40.</p> <p><b>Un avis favorable est proposé sur ces 20 secteurs.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Cette observation n'appelle pas de positionnement de la commune.

CDNPS
<p><b><u>Les espaces boisés supprimés</u></b></p> <p><b>* Le cas des EBC situés dans un rayon de 10 m de bâtiments</b></p> <p>Il est proposé quelques ajustements autour des bâtiments situés en zone agricole et naturelle. Un rayon de 10 m autour de chaque construction est proposé au déclassement ce qui représente <b>3,23 hectares d'EBC supprimés</b>. Ces propositions concernent les 18 secteurs suivants : 1, 8, 12, 13, 15, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 36, 37 et 39.</p> <p>Ces déclassements viennent miter des entités boisées et former des enclaves qui à terme pourraient porter atteinte aux boisements si ils venaient à s'étendre</p> <p><b>Un avis défavorable est proposé sur ces 18 secteurs avec demande de les maintenir en EBC.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de mener une réflexion sur la base de cette observation. La commune précise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'objectif de ce déclassement et de permettre aux habitants de réaliser des extensions de leur habitation tel que le prévoit le règlement écrit.</li> <li>→ La trame EBC qui est apposée actuellement sur ces parcelles bâties n'a pas lieu d'être car aucun boisement n'est présent à moins de 10m des habitations. Le déclassement de ces EBC correspond donc à la prise en compte de la réalité du terrain et ne vise en aucun cas à la réduction d'une protection existante.</li> <li>→ Ce déclassement n'impacte donc en rien les EBC existants</li> </ul>
CDNPS
<p><b>* Le cas de boisements qui n'existent plus ou n'ayant jamais existé</b></p> <p>Il est proposé de déclasser une partie des <b>secteurs 29 et 33</b> au regard de la réalité du terrain qui ne présente pas de boisements. Néanmoins, les espaces concernées jouant un rôle de transition, il est demandé de prévoir le maintien d'une protection paysagère au titre du L151-23 du CU en remplacement de l'EBC afin de permettre un traitement végétal de ces limites.</p> <p><b>Un avis favorable est proposé sur ces 2 secteurs sous réserve de la mise en place d'une protection au titre du L151-23.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>Cette observation n'appelle pas de positionnement de la commune.</p>

CDNPS
<p>Il est proposé de déclasser les <b>secteurs 41 à 45</b> qui sont néanmoins identifiés au titre du L151-23.  <b>Un avis favorable est proposé sur ces 5 secteurs</b> dans la mesure où une protection au titre du L151-23 y est mise en place.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Cette observation n'appelle pas de positionnement de la commune.

CDNPS
<p>Le secteur 46 concerne les limites du camping. Il est important d'assurer la bonne intégration paysagère du camping par un traitement végétal. Le maintien de l'EBC existant est donc nécessaire afin de préserver les haies présentes et les alignements d'arbres. Il est même attendu que la protection soit renforcée en protégeant l'ensemble de la végétation présente de part et d'autre de la route Impériale.  <b>Un avis défavorable est proposé sur la demande de déclassement 46.</b>  <b>Il est demandé d'élargir l'EBC en prenant les 2 côtés de la route et de le prolonger sur toute sa longueur arborée.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>La commune envisage de mener une réflexion sur la base de cette observation.  Le linéaire EBC présent actuellement sur le PLU en vigueur avait été créé pour obliger le propriétaire du camping à planter une haie en limite Est de son activité. Cela avait été fait. Toutefois, la commune souhaite soutenir le projet d'extension du camping et « déplace » donc le linéaire EBC afin de contraindre à nouveau le propriétaire à planter une haie en limite Est de son camping.  Concernant la demande de reclassement des espaces boisés classés de part et d'autre de la route impériale, la commune envisage de répondre favorablement à cette observation (idem avis Préfet et CARO).</p>

CDNPS
<p><b>Les espaces boisés créés</b></p> <p>Il est présenté la création d'un EBC sur le secteur 47 qui correspond à un boisement existant. Un avis favorable est proposé sur cette demande pertinente.</p>
<p><b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b></p> <p>Cette observation n'appelle pas de positionnement de la commune.</p>

CDNPS
<p>Il est présenté la création une bande d'EBC pour marquer la frange de la zone U1c dédiée au camping. L'extension du camping au-delà de l'EBC existant n'étant pas compatible avec la loi Littoral, la création de cet EBC n'a pas lieu d'être. Il est proposé d'émettre un <b>avis défavorable sur cette création qui viendrait délimiter une zone constructible non recevable.</b></p>
<p><b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b></p> <p>La commune envisage de mener une réflexion sur la base de cette observation.</p> <p>Le linéaire EBC présent actuellement sur le PLU en vigueur avait été créé pour obliger le propriétaire du camping à planter une haie en limite Est de son activité. Cela avait été fait. Toutefois, la commune souhaite soutenir le projet d'extension du camping et « déplace » donc le linéaire EBC afin de contraindre à nouveau le propriétaire à planter une haie en limite Est de son camping.</p>

## V. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

MRAe
<p><u>Remarques générales :</u> Le résumé non technique est trop succinct et ne permet pas une appréhension claire des différentes thématiques et des mesures envisagées pour réduire les incidences du projet sur l'environnement. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance du projet et de ses effets sur l'environnement de manière claire et accessible. <b>Le résumé non technique devrait être complété d'explications précises pour chaque thématique et de représentations cartographiques permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le résumé non technique pourra être complété.
MRAe
<p><u>Remarques générales :</u> Le tableau des indicateurs de suivi mentionne leur source mais n'en précise pas l'état initial. <b>La MRAe recommande de compléter le tableau avec un état zéro.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Lorsque cela est possible, l'état zéro sera indiqué dans le tableau des indicateurs.
MRAe
<p><u>Remarques générales :</u> Saint-Laurent-de-la-Prée (2 083 habitants en 2016) connaît une hausse marquée de sa population depuis 1975 (848 habitants). Entre 2008 et 2014, le taux de croissance démographique de la commune est de +2,1 %/an. Le dossier mentionne une hausse des logements vacants entre 2008 (35 logements) et 2013 (71 logements, soit 7 %) sans toutefois préciser la part mobilisable de ces logements. <b>La MRAe recommande de compléter cette analyse en indiquant la part de logements susceptibles d'être réhabilités dans la temporalité du PLU.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune précise qu'elle ne présente pas de bâti « mutable » susceptible d'accueillir des logements ou des activités à 10 ans. Seuls quelques logements vacants sont présents et sont pris en compte dans le rapport de présentation en page 42. Il est utile de noter que le parc de logements vacants représente 6,9% du parc de logements sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée, contre 8% au niveau intercommunal.

MRAe
<u>Remarques générales :</u> La commune est concernée par le site classé de l'Estuaire de la Charente (décret en date du 22 août 2013), qui s'étend sur environ 170 km <sup>2</sup> afin de préserver et valoriser le patrimoine historique, naturel et paysager. <b>La MRAe note la sensibilité paysagère très forte du territoire communal et la nécessité d'une vigilance permanente pour intégrer les enjeux paysagers dans le choix des secteurs à urbaniser.</b>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Cette observation n'appelle pas de réponse de la commune.

MRAe
<u>Remarques générales :</u> Le dossier montre que la consommation d'eau potable (7,6 millions de m <sup>3</sup> en 2014) est en augmentation par rapport à 2013 (6,9 millions de m <sup>3</sup> ). La tendance sur une période plus longue n'est pas présentée. De plus le dossier ne permet aucune comparaison avec les autorisations de prélèvement accordées aux différents usages. <b>La MRAe recommande de préciser les grandes tendances de consommation et la pression exercée sur la ressource pour les différents usages ainsi que la qualité du réseau d'adduction.</b>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Elle se rapprochera du service gestionnaire de l'eau potable, le Syndicat des eaux 17, pour obtenir des informations relatives la pression exercée sur la ressource pour les différents usages, et à la qualité du réseau d'adduction.

MRAe
<u>Projet communal et prise en compte de l'environnement :</u> La MRAe note que le projet n'affiche pas d'objectif précis de résorption de la vacance des logements permettant de poursuivre cette dynamique. Cette estimation permettrait pourtant d'affiner les besoins fonciers à usage d'habitat. <b>La MRAe recommande, après étude de la part mobilisable de ces logements, de fixer un objectif précis de remise sur le marché de ces logements.</b>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune précise qu'elle ne présente pas de bâti « mutable » susceptible d'accueillir des logements ou des activités à 10 ans. Seuls quelques logements vacants sont présents et sont pris en compte dans le rapport de présentation en page 42. Il est utile de noter que le parc de logements vacants représente 6,9% du parc de logements sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée, contre 8% au niveau intercommunal.

MRAe
<p><u>Projet communal et prise en compte de l'environnement :</u></p> <p>Entre 2008 et 2015, 32 ha ont été consommés en extension : 17 ha pour l'habitat et 15 ha pour les activités. La révision du PLU valorise le potentiel foncier libre dans les bourgs à hauteur de 40 % en densification (88 logements), et applique une densité minimum de 17 logements/ha au sein des nouvelles opérations en extension (130 logements soit 60 % de la production). La MRAe note que ces choix sont favorables à une réduction de la consommation foncière, estimée dans le dossier à 30%, soit 20 ha dont 12 ha pour l'habitat et 8 ha pour les activités.</p> <p><b>La MRAe rappelle toutefois que le projet de SRADDET Nouvelle-Aquitaine en cours de finalisation prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) par rapport à celle connue entre 2009 et 2015. Une actualisation du PLU sera donc éventuellement nécessaire dans les trois ans après approbation du SRADDET.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la commune.

MRAe
<p><u>Projet communal et prise en compte de l'environnement :</u></p> <p>Le projet de PLU prévoit une coupure urbaine sur l'axe de la ceinture de bois et de bocage située à l'ouest de la commune. Les sites Natura 2000 font l'objet d'un classement spécifique en zones naturelle et agricole dédiées aux espaces naturels remarquables terrestres (Nr et Ar).</p> <p>Le dossier indique que les cours d'eau et les zones humides ont été pris en compte dans le projet de PLU. La MRAe note toutefois que l'aménagement du golf évoqué dans l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale relatif au projet d'extension du Golf Rochefort Océan impacte une surface évaluée à environ trois hectares de zone humide semi-naturelle. Il est donc rappelé que l'absence d'alternatives permettant un évitement plus complet des zones humides semi-naturelles mériterait d'être argumentée dans le dossier. <b>La MRAe recommande de mieux justifier l'absence d'alternatives au projet vis-à-vis des prairies semi-naturelles concernées.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Le projet de golf fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau indépendant du dossier de PLU. Toutefois, des éléments de ce dossier pourrait utilement être demandés à la CARO pour être intégrés dans le rapport de présentation du PLU.

MRAe
<p><u>Projet communal et prise en compte de l'environnement :</u>          La MRAe note que le secteur d'extension urbaine de « la Lagune » concerne les deux sites Natura 2000 présents sur la commune et est intégré en tant que réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue locale. Par ailleurs, il ressort que le golf évoqué ci-avant contribue à la destruction potentielle d'espèces protégées et/ou d'habitats d'espèces protégées. <b>La MRAe recommande de préciser les incidences de ces extensions sur les espèces associées aux sites Natura 2000, et de mener une démarche plus aboutie d'évitement de ces habitats naturels.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Le projet de golf fait l'objet d'un dossier indépendant du dossier de PLU. Toutefois, des éléments de ce dossier pourrait utilement être demandés à la CARO pour être intégrés dans le rapport de présentation du PLU.

MRAe
<p><u>Projet communal et prise en compte de l'environnement :</u>          Le dossier mentionne des règles prises dans le PLU pour prendre en compte le patrimoine culturel, architectural et archéologique dans les futurs projets du territoire : classement de protection des éléments du paysage (boisements, zones humides, arbres, patrimoine bâti) et prise en compte du site classé de l'Estuaire de la Charente. Il mentionne une étude paysagère préalable non fournie. <b>La MRAe recommande de joindre cette étude au dossier.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
<p>L'étude est question est déjà intégrée dans le rapport de présentation en pages 72 à 81.          Il s'agit d'une étude urbaine menée par le CAUE 17 en 2006 sur les espaces publics de Saint-Laurent-de-la-Prée.</p>

MRAe
<p><u>Projet communal et prise en compte de l'environnement :</u>          L'extension des constructions du golf est susceptible d'avoir des incidences notables sur les perspectives paysagères, en particulier sur les liens visuels entre promontoire des coteaux calcaires et marais (fig.5). L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée prend en compte partiellement cet enjeu. <b>La MRAe recommande de préciser les cônes de vue modifiés par l'implantation du projet.</b></p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement au sein du golf fait l'objet d'un dossier indépendant du dossier de PLU (dossier de modification du PLU de Saint-Laurent-de-la-Prée). Le projet de PLU ne fait qu'intégrer les éléments modifiés du PLU. Toutefois, la commune mènera une réflexion au moment de l'approbation du PLU sur l'opportunité d'intégrer au rapport de présentation du PLU les cônes de vue modifié par l'implantation du projet de hameau nouveau intégré à l'environnement.

MRAe
<p><b>IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale</b></p> <p>Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Laurent-de-la-Prée prévoit, pour atteindre une population de 2 400 habitants en 2030 , la réalisation de 220 logements. En incluant les activités économiques, le projet induit une consommation d'espace en extension de 20 ha.</p> <p>La MRAe considère que le <b>projet surestime les besoins fonciers pour l'habitat</b>, et qu'il devrait intégrer plus précisément l'enjeu de la <b>vacance</b> actuelle du parc dans la définition des besoins.</p> <p>La MRAe considère par ailleurs que le projet de PLU <b>prend insuffisamment en compte l'enjeu du réservoir de biodiversité lié aux sites Natura 2000</b>. En particulier, la MRAe recommande de mener à son terme la démarche d'évitement de la prairie humide semi-naturelle concernée par le projet d'extension du golf et de réinterroger l'urbanisation du secteur de la « Lagune », qui joue un rôle de zone tampon entre la frange urbaine et l'espace naturel.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Les suites envisagées par la collectivité sont détaillées dans les pages précédentes qui détaillent l'avis MRAe.

## VI. Avis de la Chambre d'agriculture

L'avis de la Chambre d'agriculture est **défavorable**.

Chambre d'agriculture
<p><b><u>Concernant le rapport de présentation</u></b>  Le besoin en foncier pour le développement économique ne permet pas d'apprécier la modération de la consommation foncière : le besoin de 10ha d'extension de la zone artisanale n'est pas démontré.  Cette problématique nécessite également d'être mise en évidence par rapport au SCOT en vigueur.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. La CARO a fourni une note d'argumentation des besoins en extension (10 ha) de la zone artisanale du Bois Brulé. Cette note est jointe au dossier d'enquête publique.
Chambre d'agriculture
<p><b><u>Concernant le règlement</u></b>  En zone A, l'extension d'habitation non liée à une exploitation agricole doit être limitée à 50m<sup>2</sup> afin de ne pas créer de nouveau logement dans l'espace agricole.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.

Chambre d'agriculture

**Concernant le zonage**

L'exploitation n°5 est classée en zone N. Il s'agit d'une activité agricole qui pourrait nécessiter d'infrastructures dans le cas de son développement.  
Le règlement de la zone N n'autorise aucune construction agricole. Le reclassement de l'unité foncière exploitée par cette entreprise en zone A est nécessaire pour assurer son avenir.

**SUITES ENVISAGÉES PAR LA COLLECTIVITÉ**

La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en reclassant en A l'exploitation n°5 (voir ci-dessous)



## Chambre d'agriculture

L'exploitation n° 3 est en zone A, avec un zonage restreint aux parcelles 165 et 166 supportant les bâtiments d'exploitation. Il est nécessaire de permettre les évolutions de cette exploitation par un zonage A à délimiter autour des parcelles citées selon un périmètre minimum de 100 m. En effet, le caractère remarquable de ces parcelles n'est pas démontré dans le rapport de présentation alors que ce sont des espaces labourés. Il nous semble nécessaire également de conduire cette démonstration sur les espaces remarquables pour l'ensemble des zones concernées.

**SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE**

Les espaces remarquables sont identifiés en zones Ar ou Nr. Leur délimitation ne doit pas être modifiée. Ainsi, la collectivité ne souhaite pas répondre favorablement à cette observation (l'exploitation visée par l'observation de la Chambre est présentée ci-dessous).



Chambre d'agriculture
Une zone A est encastrée entre la zone 1AUB et U à « La Gabauderie ». Cette zone ne possède aucune desserte et ne nous semble plus à considérer comme un espace agricole car d'une surface de moins 1/2 ha, enclavé. Un nouveau zonage doit être déterminé sur cet espace.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en reclassant en N la parcelle agricole enclavée (voir ci-dessous).

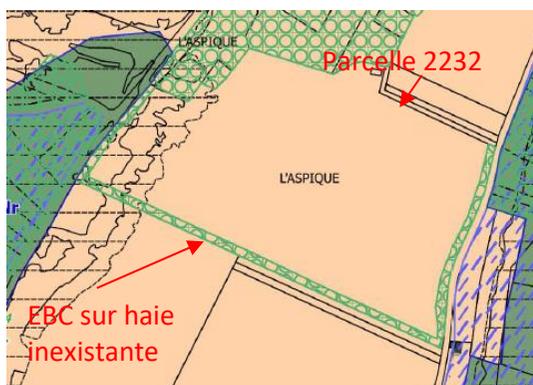


Chambre d'agriculture
Deux parcelles cadastrales sont conservées en espace agricole au lieu-dit «Clos Martin ». Leur surface de moins de ½ ha ne permet pas de développer une activité agricole. Leur reclassement est nécessaire dans le cadre du projet de développement urbain proposé sur ce secteur.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Les deux parcelles en question sont identifiées ci-dessous : la commune ne souhaite pas reclasser ces parcelles au sein d'un autre zonage : un zonage U ou AU serait incohérent. Un zonage N le serait aussi. Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées.

2 Parcelles concernées



Chambre d'agriculture
Nous nous interrogeons sur le sens de l'EBC indiqué en linéaire au lieu-dit « l'Aspique » sur une haie n'existant pas sur la parcelle 31 alors qu'un boisement existe sur la parcelle 2232 située en limite nord et permettant de créer une connexion entre divers boisements.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
L'EBC linéaire en question est identifié ci-dessous : La commune envisage de répondre favorablement à cette observation en supprimant l'EBC sur la haie inexistante et en en créant un sur la parcelle 2232.



Chambre d'agriculture
L'extension de la zone artisanale de « Bois Brulé » par les zones 1AUX et 2AUX est envisagée sur les surfaces les plus simples à urbaniser sans tenir compte des enjeux agricoles. Leur relocalisation est nécessaire comme par exemple au nord de la route de Bois Brulé.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette observation. La CARO a fourni une note d'argumentation des besoins en extension (10 ha) de la zone artisanale du Bois Brulé. Cette note est jointe au dossier d'enquête publique.

Chambre d'agriculture
Par ailleurs, dans le contexte actuel des débats sur la cohabitation des habitations et de l'agriculture, nous souhaitons voir apparaître dans tout projet de développement de l'urbanisation les aménagements nécessaires au traitement des franges urbaines. Ces mesures sont inscrites dans la Charte départementale « Agriculture, Urbanisme et Territoire » et semblent plus que jamais indispensables. Elles doivent par ailleurs être intégrées dans l'extension de la zone urbanisée.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Les OAP prévoient, lorsque cela est nécessaire le traitement des franges urbaines avec le monde agricole.

## VII. Avis de la Chambre des métiers

---

Par mail daté du 19 septembre 2019, la Chambre des métiers a indiqué à la commune qu'elle ne souhaitait pas être associée à la procédure de révision du PLU.

## VIII. Avis du Département – Direction de l'Environnement et de la Mobilité

La Direction de l'Environnement et de la Mobilité du Département a émis un **avis favorable** sous réserve des remarques suivantes.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>concernant les comptages de trafic sur le réseau routier départemental de la Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée, vous trouverez ci-joint la carte représentant le trafic moyen journalier annuel en 2017 couvrant le territoire de l'Agence d'Échillais,</li> <li>la Route Départementale n° 137 est classée à Grande Circulation,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera modifié.
Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>dans le Règlement écrit (<i>pages 34 ; 48 et 55</i>) le terme « RN137 » doit être remplacé par le terme « RD137 »,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit sera corrigé.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• un accès sur le réseau départemental pourra être refusé si celui-ci présente des risques pour la sécurité des usagers des routes départementales ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès, notamment dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante,</li> <li>• toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales,</li> <li>• les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...),</li> <li>• les accès aux routes départementales pourront se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité des usagers de ces voies ou de celles des personnes utilisant ces accès,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération.</li> </ul> <p>En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement,</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette observation. Les reculs des constructions le long des RD sont précisés dans le règlement écrit. Dans un souci d'optimisation foncière, elle ne souhaite pas imposer un recul de 5m le long des RD en agglomération en zones Ua et Ub pour l'implantation des portails (notamment car en zone Ua, les constructions sont implantées à l'alignement le long des RD).

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<p>pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution,</p> <p>le débit de surverse des eaux pluviales issu d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départemental devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune souhaite répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit pourra être complété en ce sens dans la partie dédiée aux « Equipements et réseaux » des Dispositions générales.
Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>Il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette observation. Il n'est pas souhaitable d'autoriser des affouillements et des exhaussements en zone agricole Ar et Nr qui correspondent aux espaces remarquables. De plus, en zone A sont déjà autorisées les constructions nouvelles à destination d' « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». En zone N sont déjà autorisées les installations d'intérêt collectif et services publics.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>la Commune envisage de protéger ou de créer des espaces verts et des secteurs de plantation en bordure de routes départementales. Il est rappelé que conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (<i>remplacement des arbres existants malades...</i>) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.
Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>dans le Rapport de présentation, page 16, au chapitre intitulé « Nuisances sonores liées à la RD137 et isolation acoustique des nouvelles constructions », il est indiqué que « la Route Départementale n° 137 qui traverse la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée est concernée par le bruit sur une largeur de secteur de 300 mètres de part et d'autre de la voie. Tout bâtiment à construire dans un secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (<i>modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013</i>) [...] ». Dans ce cadre, il est rappelé que l'aménagement de la zone Nh2, objet de l'Orientation d'Aménagement et de programmation B « Secteur du golf » (<i>secteur à vocation économique</i>) devra particulièrement intégrer cette problématique de nuisances sonores et visuelles ; ainsi que l'aménagement de la zone 1AUb, objet de l'Orientation d'Aménagement et de programmation F « chemin de la lagune » (<i>secteur à vocation d'habitat</i>). Il est, à ce titre, utile de noter que la haie qui doit être plantée au Nord de la zone ne permettra pas d'atténuer les nuisances sonores (<i>Pièce 5 – OAP - page 26</i>). Les éventuels dispositifs de protection acoustique collectifs ou individuels seront financés par les différents intervenants dans le projet (<i>Commune, Aménageur, ...</i>),</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>les projets de desserte des différentes zones 1AU..., nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental seront présentés au Département, au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Si ces jonctions nécessitent des aménagements routiers, ceux-ci devront être financés par les différents intervenants dans le projet (<i>Commune, Aménageur, ...</i>),</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>l'aménagement des zones 1AUx et 2Aux, objets de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A « ZA du Bois Brulé» (<i>secteur à vocation économique</i>) va engendrer une modification importante du tracé de la Route départementale n° 214<sup>E3</sup>. Le Département n'est pas défavorable sur ce principe; cependant, le Département devra être étroitement associé aux réflexions menées sur ce projet d'aménagement au moment des études. Le coût du dévoiement du réseau routier départemental sera intégralement porté par l'Aménageur. Il nous paraît aussi indispensable de ne pas répertorier de haies protégées, d'alignements d'arbres, d'Espaces Boisés Classés..., dans l'emprise de ce projet routier.</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>compte tenu de l'état actuel des lieux, pour des raisons de sécurité routière, aucun accès direct sur la Route Départementale n° 214<sup>E3</sup> ne sera autorisé par le gestionnaire du domaine public routier départemental pour desservir les deux zones 2AUm riveraines de cette route départementale et de la Route Départementale n° 214.</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures et réseaux de communications électroniques : il conviendrait de préciser dans les règlements de toutes les zones, que hors agglomération, les réseaux aériens existants sur les routes départementales devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux devront être souterrains,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune souhaite répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit pourra être complété en ce sens dans la partie dédiée aux « Equipements et réseaux » des Dispositions générales.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>les projets de cheminements doux (<i>cycles, piétons, ...</i>) situés le long du domaine public routier départemental, ou en connexion avec celui-ci seront présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Ainsi, le projet de connexion du chemin pédestre, objet de l'emplacement réservé « R04 », à la Route départementale n° 214, sera présenté au Département, au moment des études, afin d'être validé par celui-ci,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>l'emplacement réservé « R05 » intitulé « création d'une piste cyclable route de l'Océan ». Ce projet est situé hors agglomération. Ce projet sera impérativement, présenté au Département au moment des études, afin d'être validé par celui-ci que ce soit pour ses jonctions avec le domaine public routier départemental mais également pour son implantation le long de la Route Départementale n°937<sup>C</sup>, notamment au niveau de la prise en compte des distances de sécurité par rapport à la chaussée de la route départementale. En effet, pour des raisons de sécurité routière, le bord de la piste cyclable devra être implanté à plus de 4 mètres du bord de la chaussée de la route départementale,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La collectivité en prend note. Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>les règlements des zones des parcelles concernées par des emplacements réservés, inscrits au bénéfice du Département, devront permettre la réalisation des projets dédiés à ces emplacements réservés. Dans ce cadre, il nous paraît indispensable de ne pas répertorier les haies protégées, les alignements d'arbres, les ruisseaux, les canaux, les fossés... au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que des Espaces Boisés Classés, dans l'emprise de ces emplacements réservés,</li> </ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Cette observation n'appelle pas de modifications du projet de PLU dans la mesure où aucun élément de paysage à préserver n'est situé sous l'emprise d'un emplacement réservé. Seules les zones humides peuvent se superposer aux emplacements réservés.

Département - Direction de l'Environnement et de la Mobilité
<ul style="list-style-type: none"><li>En ce qui concerne le domaine de l'énergie, il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique actuelle RT2012. Les énergies renouvelables participent à l'atteinte des exigences de cette réglementation.</li></ul>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.

## IX. Avis du Syndicat des eaux

L'avis du Syndicat des eaux est **favorable** sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessous.

Eau 17
"Le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime" a changé d'appellation depuis avril 2019. Il doit être dénommé "Eau 17". Le texte du PLU devra être revu en conséquence.
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune souhaite répondre favorablement à cette observation. Le terme « Syndicat des eaux » sera systématiquement remplacé par « Eau 17 ».

Eau 17
<p><u>Rapport de présentation – Paragraphe E 2.a) le réseau d'assainissement des eaux usées (page 112) :</u></p> <p>Il est indiqué que le territoire dispose d'un zonage d'assainissement réalisé par Eau 17 en mai 2019. Il s'agit d'une erreur qu'il convient de corriger étant donné que le zonage d'assainissement a été approuvé après enquête publique par le Conseil Municipal de St Laurent de La Prée le 18 juillet 2007.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune souhaite répondre favorablement à cette observation. Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

Eau 17

Règlement écrit - Dispositions générale applicables à toutes les zones - V Equipement et réseaux (page 18) :

Comme le permet l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, la rédaction du règlement doit être précisé ainsi :

*"L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.*

*Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.*

*En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol".*

#### **SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE**

La commune souhaite répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit sera modifié en ce sens concernant la partie « Equipements et réseaux » des Dispositions Générales.

Eau 17
<p><u>Règlement graphique "Bourg St Laurent de La Prée" :</u>  Les zones 1AUx et 2Aux à proximité de la zone du "Bois Brûlé" ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont classées en zone d'assainissement individuel. Dans ces conditions, les eaux usées domestiques provenant des futures activités devront être assainies par des techniques d'assainissement individuel.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.
Eau 17
<p>La zone 1AUe (parcelles N°214 et 215 section ZL) est en zone d'assainissement individuel mais desservie par le réseau d'assainissement collectif. Elle pourra donc être raccordé à ce réseau en application de l'article L1331-1 du code de la Santé Publique</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.
Eau 17
<p>Les parcelles 7 ,44 et 43 section ZK sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, il serait souhaitable qu'elles soient classées en zone constructible.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
Le périmètre de l'enveloppe urbaine a été déterminé en tenant compte de la réalité de l'urbanisation. Ainsi, il n'est pas envisageable d'ajouter des parcelles constructibles en continuité de l'urbanisation sous car elles sont raccordées à l'assainissement collectif.

Eau 17
<p><u>Règlement graphique "Bourg Saint Pierre" :</u>  La zone 2AUb est en zone d'assainissement individuel mais desservie par le réseau d'assainissement collectif. Elle pourra donc être raccordé à ce réseau en application de l'article L1331-1 du code de la Santé Publique</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.
Eau 17
<p><u>Règlement graphique "commune" :</u>  Les secteurs Nh1 et Nh2 (zone à urbaniser dédiée à l'écart de Charras et projet immobilier du golf) sont classés en zone d'assainissement individuel. Les eaux usées domestiques devront être assaini par des techniques d'assainissement individuel.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.
Eau 17
<p>L'extension de la zone zone ULc (camping côté St-Pierre) est classée en zone d'assainissement individuel mais desservie par le réseau d'assainissement collectif. La desserte intérieure de la nouvelle zone se fera en extension du réseau privé intérieur du camping existant.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.
Eau 17
<p><u>OAP "Clos du Moulin" :</u>  Compte tenu de la topographie du site, les caractéristiques de la liaison douce devront permettre le passage d'une canalisation d'eaux usées gravitaire tout en assurant un accès à des véhicules de travaux ou d'entretien de cet éventuel réseau (3 m de large minimum, 5 m idéalement).</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.

Eau 17
<p><u>OAP "Impasse des Vignes"</u> :</p> <p>Il serait nécessaire de prévoir un accès à l'extrémité Sud-Ouest de la zone afin de permettre sa desserte par le réseau d'assainissement collectif existant</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune prend note de ces recommandations qui n'appellent pas de modifications du projet de PLU.
Eau 17
<p><u>Plan des servitudes d'utilité publique</u> :</p> <p>Les périmètres de protection du captage d'eau potable de St Laurent de la Prée "L'Aubonnière" sont cités et pris en compte dans le rapport de présentation du PLU. Il serait judicieux de les faire également apparaître cartographiquement sur les plans des servitudes d'utilité publique.</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation dans la mesure où elle pourrait avoir transmission des couches SIG des servitudes d'utilité publique (SUP) auprès de la Préfecture. Les plans des SUP présentés en annexe du projet de PLU sont ceux du PLU actuellement en vigueur.
Eau 17
<p><u>Règlement écrit et règlement graphique</u> :</p> <p>Les parcelles situées au Nord-Est dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de St Laurent de la Prée sont classées en zone A sur le règlement graphique. Le règlement écrit autorise, en zone A, les constructions nouvelles d'exploitation agricole. Il convient de prendre en compte, pour ces parcelles situées dans le périmètre de protection rapprochée du captage, les prescriptions de l'arrêté préfectoral et de préciser que "l'installation de bâtiments d'élevage est interdite, à l'exclusion des constructions nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage existants".</p>
<b>SUITES ENVISAGEES PAR LA COLLECTIVITE</b>
La commune envisage de répondre favorablement à cette observation. Le règlement écrit de la zone A sera complété afin de mentionner qu'au sein du périmètre de protection rapprochée du captage, l'installation de bâtiments d'élevage est interdite, à l'exclusion des constructions nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage existants.